

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

RICARDO RODRÍGUEZ
PACHECO

Parte Peticionaria

v.

HILDA RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ

Parte Recurrída

KLCE202200252

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Civil núm.:
A AC1996-0096

Sobre:
Liquidación de
Sociedad de
Gananciales

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Rodríguez Flores, juez ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de marzo de 2022.

Comparece el señor Ricardo Rodríguez Pacheco (Sr. Rodríguez Pacheco o peticionario) mediante petición de *certiorari* incoada el 3 de marzo de 2022. Solicita que revoquemos la *orden* emitida el 11 de enero de 2022, y notificada el 13 de enero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Aguadilla. Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó la solicitud de expedición de orden de mandamiento judicial presentada por el peticionario para que el Registrador de la Propiedad, Sección de Aguadilla, dejara sin efecto cierto asiento de inscripción.¹

Evaluada la petición, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida², señora Hilda Rodríguez Rodríguez, y concluimos que no procede la expedición del auto de *certiorari*.

¹ La *Moción de reconsideración* presentada por el peticionario el 25 de enero de 2022, fue declarada sin lugar mediante *orden* dictada y notificada el 27 de enero de 2022.

² Conforme a la Regla 7 (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, que nos permite “prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante [nuestra] consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho [...]”. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5).

I.

Conforme surge del expediente del caso de epígrafe, mientras estuvieron casados bajo el régimen de sociedad de bienes gananciales, el Sr. Rodríguez Pacheco y la señora Hilda Rodríguez Rodríguez (Sra. Rodríguez) adquirieron por compra la finca número 7,837, inscrita al folio 19, tomo 186, del Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla, consistente de cinco cuerdas de terreno ubicadas en el barrio Arenales del mencionado municipio.

Decretado el divorcio entre las partes, el 24 de mayo de 1996, el Sr. Rodríguez Pacheco presentó demanda sobre liquidación de comunidad de bienes post ganancial contra la Sra. Rodríguez. El 25 de octubre de 2001, notificada el 5 de noviembre de 2001, el TPI dictó sentencia mediante la cual declaró la disolución de la comunidad.

Pendiente el procedimiento de liquidación, el Sr. Ricardo Rodríguez Pacheco vendió su participación en la mencionada finca al señor Luis Antonio Masallo Class, mediante la Escritura Núm. 40, otorgada el 21 de diciembre de 2005, ante el Notario Jaime E. Sepúlveda Rivera, sobre Compraventa de Participación de Comunidad de Bienes. Dicha escritura obra inscrita como inscripción 10ma en el Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla.

Por ello, el 30 de enero de 2006, el TPI (Hon. Lucy Rivera Doncell), dictó la orden que se transcribe a continuación:

Vista la “MOCIÓN EN SOLICITUD DE ORDEN POR VENTA DE LA PARTICIPACIÓN EN COMUNIDAD DE BIENES” presentada por la parte demandada, Hilda Rodríguez Rodríguez, este Tribunal le imparte su aprobación y la declara Con Lugar. En su consecuencia ordena la citación del señor Luis Masallo Class, para que sea notificado de la sentencia de disolución emitida el pasado 25 de octubre de 2001 y de los procedimientos de liquidación que se han instado en el presente caso para que forme parte de los mismos. Se ordena al demandante RICARDO RODRÍGUEZ PACHECO, a los bancos y/o a cualquier persona que haya recibido el producto de dicha venta a entregar al mismo al caudal

mientras se dilucida la adjudicación final de la participación porcentual adjudicable a cada parte.³

Luego, mediante *Resolución* dictada el 16 de febrero de 2016, el TPI ordenó la partición, división y distribución de la comunidad de bienes post ganancial, de acuerdo con el cuaderno particional preparado por un contador partidor.

Así las cosas, el 9 de noviembre de 2021, el Sr. Rodríguez Pacheco presentó una *Moción Solicitando Expedición de Mandamiento*, con el propósito de que se le ordenara al Registrador de la Propiedad dejar sin efecto el asiento de inscripción de la compraventa de participación efectuada a favor del señor Luis Antonio Masallo Class. En su *Moción*, el peticionario adujo que el 27 de abril de 2006 - poco después de la compraventa de la participación - el Sr. Masallo Class había prestado una declaración jurada en la que expresó carecer medios de fortuna para cumplir con la obligación adquirida en la compraventa pactada, por lo cual, manifestó no tener reparos en dejar sin efecto la transacción. El Sr. Rodríguez Pacheco añadió en su *Moción* que “en algún momento se emitió orden y resolución ordenando al Registro de la [P]ropiedad retirar la escritura en cuestión”⁴, sin especificar el dictamen al que hizo referencia.

El 11 de enero de 2022, notificada el 13 de enero de 2022, el TPI dictó la *orden* recurrida, mediante la cual denegó la solicitud del Sr. Rodríguez Pacheco y expresó que “[c]ualquier reclamo sobre Luis Massallo Class deberá ser realizada en un caso independiente”.⁵

Denegada la reconsideración, el Sr. Rodríguez Pacheco instó el recurso de epígrafe, en el cual plantea que:

A) Erró el T.P.I. al actuar sin jurisdicción declarando No Ha Lugar una orden dictada por la Honorable Juez Lucy Rivera Doncell en fecha 30 de enero de 2006, declarando con lugar una moción presentada por la

³ Véase, *Orden*. Apéndice del recurso, pág. 7.

⁴ Véase, *Moción Solicitando Expedición de Orden y Mandamiento*. Apéndice del recurso, págs. 16-17, a la pág. 16.

⁵ Véase, *Orden*. Apéndice del recurso, pág. 26.

parte demandada, a los fines de dejar sin efecto el negocio jurídico efectuado entre el Sr. Ricardo Rodríguez y el Sr. Masallo. Obviamente la Honorable Juez Lucy Rivera Doncell dictó tal orden en calidad de Juez Superior en el presente caso, Juez de igual jerarquía [al del] Magistrado que actualmente revocó la orden dictada por ella. Tal orden fue dictada por la Honorable Juez Rivera Doncell luego de analizada la posición presentada por el Sr. Masallo, sometiéndose voluntariamente a la jurisdicción del Tribunal.

B) La orden y/o resolución dictada por el T.P.I., y aquí recurrida, es una “ultra vires”, nula, sobre la cual el T.P.I. no tenía discreción alguna de variar o revocar.

Ante nos, el peticionario afirma que la orden dictada por el TPI el 30 de enero de 2006, específicamente había dejado sin efecto el negocio jurídico de compraventa de participación y revertido el título registral a favor del Sr. Rodríguez Pacheco. De tal forma, razona que el TPI incidió al denegar la moción en solicitud de orden y mandamiento dirigida al Registrador de la Propiedad.

II.

-A-

Para determinar si procede la expedición de un auto de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRR Ap. XXII-B, R. 40. Al amparo de la mencionada Regla, es preciso realizar un análisis y evaluar si a la luz de los criterios en ella enumerados se justifica nuestra intervención, pues este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

De tal manera, debemos evaluar lo siguiente:

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 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 causa 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.

4 LPRA XXII-B, R. 40.

Ello impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Por tanto, de no estar presente ninguno de los criterios esbozados, procede abstenernos de expedir el auto solicitado.

-B-

El Art. 1 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*, en lo pertinente, dispone:

.

Los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario.

.

30 LPRA sec. 6001.

La presunción de corrección de los derechos inscritos surge del Art. 34 de la precitada ley, la cual establece:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. También se

presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

30 LPRA sec. 6049.

Sobre el particular, el Tribunal Supremo – al interpretar el Art. 104 de la derogada Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, hoy Art. 34 en la nueva legislación – expresó en *San Gerónimo Caribe Project v. A.R.PE.*, 174 DPR 640 (2008):

El lenguaje del referido estatuto es claro en cuanto a que la única forma de rebatir la presunción establecida en el Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*, es instando una acción en los tribunales. La protección de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad se establece de forma inequívoca en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad al disponer que los asientos del Registro - en cuanto se refieren a los derechos inscritos - están bajo las salvaguardas de los tribunales de justicia y producen todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario. (...). *De esta forma, tanto los asientos como los actos inscritos deben estimarse válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad.*

Según lo anterior, todo el que alegue la nulidad de un acto o contrato que ha sido objeto de una inscripción en el Registro, tiene que acudir al tribunal para que sea el foro judicial quien dilucide la alegada nulidad. *Mientras el tribunal no haya declarado la nulidad del acto inscrito, el mismo goza de la presunción de validez del Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y surte todos sus efectos.* Esto es así ya que **tales inscripciones crean un “estado de derecho” en el Registro que sólo puede ser alterado por orden judicial.**

Id., págs. 674-675. (Citas omitidas. Cursivas en el original. Negrillas suplidas).

Cónsono con lo anterior, los asientos en el Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión. 30 LPRA sec. 6331. Una de las instancias en las que procede la cancelación total del asiento es cuando se declare judicialmente la nulidad del título o del asiento. 30 LPRA sec. 6333.

Los requisitos y procedimiento para la cancelación del asiento están predicados en los Arts. 205-207 de la Ley Núm. 210-2015. 30 LPRA secs. 6335-6337.

III.

Conforme surge de la orden dictada el 30 de enero de 2006, el TPI solicitó que el Sr. Masallo Class formara parte del proceso y requirió la devolución al caudal del producto de la venta de la participación del Sr. Rodríguez Pacheco en lo que se adjudicaba la participación porcentual de cada parte. Contrario a lo alegado por el peticionario, dicha orden no dejó sin efecto el negocio jurídico de compraventa de participación y, mucho menos, revirtió el título registral a favor del Sr. Rodríguez Pacheco.

Además, la mera alegación de que el titular del derecho inscrito en el Registro de la Propiedad está de acuerdo en cancelar la inscripción, no es suficiente para anular o eliminar un derecho inscrito. Para ello, a tenor con las disposiciones legales transcritas, es necesario que se inicie un pleito independiente en el cual se presente prueba para impugnar el título inscrito. Por tanto, no detectamos en el dictamen del TPI indicio alguno de arbitrariedad, irrazonabilidad, actitud prejuiciada o un error en la aplicación de la norma jurídica.

Así pues, por no haberse acreditado razones que justifiquen nuestra intervención con la determinación cuestionada, ni estar presentes ninguna de las instancias que establece la Regla 40 de nuestro Reglamento, procede denegar el auto de *certiorari*.

IV.

Conforme a lo expuesto, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Notifíquese.

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

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