

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

RÓMULO DANZOT SÁNCHEZ

Apelante

v.

**BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO**

Apelado

KLAN202300043

APELACION

procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Humacao

Civil Núm.:
HU2019CV01849

Sobre:
Nulidad de
Asientos en el
Registro de la
Propiedad

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2023.

Comparece ante nos, mediante recurso de *Apelación*, el Sr. Rómulo Jesús Danzot Sánchez (señor Danzot Sánchez o apelante) y nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida el 16 de diciembre de 2022, notificada el 19 de diciembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Humacao. Mediante esta, el TPI declaró Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* a favor del Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o apelado) y desestimó la *Demanda* presentada por el señor Danzot Sánchez, con perjuicio. De dicha determinación, el 3 de enero de 2023, el señor Danzot Sánchez presentó *Solicitud de Determinación de Ausencia de Hecho y Reconsideración de Sentencia Sumaria*, la cual el TPI denegó el 9 de enero de 2023.

Por las razones que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El señor Danzot Sánchez adquirió el dominio y título de un inmueble localizado en la Calle 2 de la Urbanización La Estancia en Las Piedras, Puerto Rico, mediante la segregación y compraventa por parte de Palma Royale Corporation, por la suma de \$201,950.00. El instrumento notarial fue la *Escritura Núm. 58 de Segregación, Liberación y Compraventa* (Escritura 58-A), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 21 de septiembre de 2007. El mismo día, el señor Danzot Sánchez suscribió una escritura de hipoteca y pagaré a la orden de First Equity Mortgage Bankers, el cual devengaría intereses a razón de una tasa del 6.50% anual, venciendo al 1 de octubre de 2037.

El 14 de marzo de 2011, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) emitió la *Autorización de Planos de Inscripción Enmendado* en el caso Núm. 2011-API-00108, en la cual autorizó la segregación de las calles de la Urbanización La Estancia para uso público. El 25 de abril de 2011, se realizó la segregación, conforme la autorización de la OGPe, mediante la *Escritura Núm. 47 de Segregación de franjas de terrenos para ser dedicadas a calles en la urbanización "La Estancia" y liberación de hipotecas* (Escritura Núm. 47).

El 8 de febrero de 2013, notificado el 29 de febrero de 2013, el Registrador de la Propiedad de la Región de Humacao (Registrador) notificó que la escritura Núm. 58-A adolecía de faltas. En específico, la notificación indicaba que:

“Las calles de esta Urbanización deberán ser cedidas al Municipio. Art. 93;

El Plano que aprueba los solares 11@27, 128@135 y Calle 5; no indica el Norte Magnético; y,

Este Solar colinda con la Calle 5, no con la Calle 2, como indica en el documento.”

Por otra parte, el mismo día (8 de febrero de 2013), el Registro notificó, mediante carta, que la Escritura Núm. 47 adolecía del requisito de que las calles debían ser cedidas al municipio.

El 27 de febrero de 2013, Palma Royale Corporation presentó ante el Registro de la Propiedad (Registro) un *Escrito de Recalificación* en el cual cuestionaba la calificación realizada por el Registrador sobre la Escritura Núm. 47. En específico, arguyó que el Artículo 93 de la Ley 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, mejor conocida como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria de 1979 o Ley Núm. 198) no exigía una escritura de cesión. El 15 de septiembre de 2013, el Registrador realizó una nota en el asiento de presentación de la Escritura Núm. 58-A, en la cual informó que había quedado suspendido el término de caducidad de la notificación de defectos, por razón de la presentación del *Escrito de Recalificación*. El 25 de enero de 2017, el Registrador inscribió la Escritura Núm. 58-A y la Escritura de Hipoteca Núm. 105.

El 2 de diciembre de 2019, el señor Danzot Sánchez presentó *Demanda y Solicitud de Declaración de Nulidad de Inscripción de Asientos Registrales* en contra de BPPR, en la que solicitaron que el Tribunal de Primera Instancia declarara la nulidad de dos (2) asientos registrales por alegados defectos, conforme al Art. 93 de la Ley Hipotecaria, *supra*. Específicamente, se refirió a la Escritura Núm. 58 y a la Escritura de Hipoteca Núm. 105.

El 25 de febrero de 2020, BPPR presentó su *Contestación a Demanda*. Mediante su escrito, arguyó, entre otras cosas, que la demanda dejaba de exponer una reclamación que ameritara la concesión de un remedio; que BPPR era un tercero registral; que las segregaciones realizadas no eran nulas ni anulables, y que la inscripción del Registro fue válida y conforme a derecho.

Luego de varios trámites procesales, el 25 de junio de 2021, el señor Danzot Sánchez presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su comparecencia reafirmó su argumento sobre los dos (2) asientos registrales a los que aludía en la demanda que eran nulos y defectuosos por no haberse corregido las deficiencias y años más tarde haberse inscrito en el Registro.¹

El 10 de agosto de 2021, BPPR presentó *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su escrito, planteó que la solicitud de sentencia sumaria del señor Danzot Sánchez no cumplía con los requisitos de las Reglas de Procedimiento Civil, y solicitó se desestimara la *Demanda*, pues la causa de acción dejaba de exponer una reclamación que ameritara la concesión de un remedio.² El 15 de octubre de 2021, el señor Danzot Sánchez presentó *Réplica a la Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria* en la cual expuso que el derecho aplicable al momento de otorgar los instrumentos mediante los cuales compró y financió su hogar exigían el cumplimiento con la Ley Hipotecaria y sus reglamentos, los cuales no se cumplieron. En síntesis, arguyó que, además, de segregarse las porciones de terrenos de un proyecto de desarrollo urbano para el uso de las calles, aceras y demás áreas comunales, se debía otorgar la escritura de cesión de los terrenos mediante la cual la dueña del proyecto las segregara y cediera para uso público.

¹ Como parte de la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el señor Danzot Sánchez presentó los siguientes documentos como anejos: (1) Certificación de Propiedad Inmueble – 2020-014629-CERT; (2) Carta de la Sra. Yolanda Olivo Legajo sobre Escritura #000047/11; (3) Escrito de Recalificación; (4) Calificación del Registrador notificando faltas; (5) Información KARIBE sobre el asiento 827-887-HU01; (6) Información KARIBE sobre el asiento 828-887-HU01; (7) Demanda Enmendada y (8) Estudio de Título Solar 27, Urb. La Estancia, realizado por la Sra. Aida M. Colón, investigadora de título.

² Como parte de la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*, BPPR presentó los siguientes documentos como anejos: (1) Escritura Núm. 58(A) de Segregación, Liberación y Compraventa; (2) Notificación de Faltas del Registrador de la Propiedad y Nota sobre la caducidad del término; (3) Pagaré Hipotecario con fecha del 21 de septiembre de 2007, sobre la propiedad 24 La Estancia, Las Piedras PR 00771; (4) Escritura Núm. 105 de Primera Hipoteca; (5) Escritura Núm. 47 de Segregación de Franjas de Terrenos para ser Dedicadas a Calles en la Urbanización “La Estancia” y Liberación de Hipotecas y (7) Calificación del Registrador notificando faltas.

Tras varios trámites procesales, el 16 de diciembre de 2022, notificada el 19 de diciembre de 2022, el TPI, mediante *Sentencia*, desestimó la *Demanda* incoada por el señor Danzot Sánchez, con perjuicio. El foro primario resolvió que no hubo error en la inscripción de los asientos registrales objeto de controversia. Además, estableció que el señor Danzot Sánchez no logró rebatir la presunción de validez de los dos (2) asientos, por lo que le proveyó total deferencia al Registrador de la Propiedad. Finalmente, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos probados, que, por la pertinencia de los mismos, se transcriben a continuación:

[...]

4) El 21 de septiembre de 2007, el demandante adquirió de Palma Royale Corporation la finca 16,627, mediante la Escritura Núm. 58-A de Liberación, Segregación y Compraventa, otorgada ante el notario Jorge A. Pierluisi, por el precio de \$201,950.00.

5) La Escritura Núm. 58-A de Liberación, Segregación y Compraventa se presentó al Registro de la Propiedad el 19 de octubre de 2007.

6) El 21 de septiembre de 2007, Rómulo Jesús Danzot, suscribió un pagaré hipotecario a la orden de First Equity Mortgage Bankers Inc., por la suma de \$201,950.00, el cual devengaría intereses a razón de una tasa del 6.50% anual, venciendo el 1 de octubre de 2037. En garantía del cumplimiento de la obligación, el demandante constituyó una hipoteca sobre su propiedad, de conformidad con la Escritura de Hipoteca Núm. 105, otorgada ante la notaria Dianne M. Pérez Sebastián.

7) El 25 de abril de 2011, se realizó la segregación de las calles de la Urb. La Estancia, mediante la Escritura Núm. 47 de Segregación de franjas de terreno para ser dedicadas a calles en la urbanización La Estancia y liberación de hipotecas ante la notaria Lisbet Avilés Vega.

8) La Escritura de Segregación Núm. 47 se presentó al Registro de la Propiedad el 25 de abril de 2011.

9) El 8 de febrero de 2013, el Registrador de la Propiedad notificó que la Escritura Núm. 58-A de Liberación, Segregación y Compraventa, otorgada ante el Lcdo. Jorge A. Pierluisi, adolecía de las siguientes faltas:

“Las calles de esta Urbanización deberán ser cedidas al Municipio. Art. 93;

El Plano que aprueba los solares 11@27, 128@135 y Calle 5; no indica el Norte Magnético; y,

Este Solar colinda con la Calle 5, no con la Calle 2, como indica en el documento.”

10) Ese mismo día, 8 de febrero de 2013, el Registro de la Propiedad mediante carta de la Sra. Yolanda Olivo, sobre la presentación de la Escritura de Segregación Núm. 47, señaló que las calles deberían ser cedidas al municipio.

11) El 27 de febrero de 2013, Palma Royale Corporation presentó ante el Registro un Escrito de Recalificación cuestionando la calificación de la Registradora de la Escritura de Segregación Núm. 47.

12) El 15 de septiembre de 2013, la Registradora realizó una nota en el asiento de presentación de la Escritura Núm. 58-A de Liberación, Segregación y Compraventa, para indicar que había quedado suspendido el término de caducidad de la notificación de defectos, por razón de la presentación del Escrito de Recalificación.

13) El 25 de enero de 2017, el Registrador de la propiedad inscribió la Escritura Núm. 58-A, y la Escritura de Hipoteca Núm. 105.

14) Este Tribunal determina que la Escritura Núm. 58-A, y la Escritura de Hipoteca Núm. 105 fueron inscritas en el Registro de la Propiedad a raíz de la recalificación ejercida por Palma Royale Corporation.

15) El Banco Popular de Puerto Rico es el tenedor del pagaré otorgado por la parte demandante.

Inconforme con la determinación del foro primario, el 17 de enero de 2023, el señor Danzot Sánchez acudió ante nos mediante la presente apelación e imputó al TPI los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró el TPI al entender que la Escritura Núm. 58-A de Liberación, Segregación y Compraventa, se inscribió en el Registro de la Propiedad en conformidad con los requisitos del Art. 93 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad del 1979, y el Art. 101.1 del Reglamento Hipotecario.

Segundo Error: Erró el TPI al entender que el Art. 93 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, estatuto que gobernaba la transacción en controversia, no requería que se presentara una escritura de cesión de las parcelas [dedicadas] al uso común o público. En total contravención con el texto del

Art. 93, supra, el historial legislativo, e interpretaciones judiciales del Tribunal Supremo y del Tribunal de Apelaciones.

II.

A. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil dispone el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de esta. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra. La sentencia sumaria procederá si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y

pertinentes. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214, seguido en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida refutar dicha moción a través de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición. Esto es, la parte que se opone debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa. El hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que ésta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Sin embargo, el demandante no puede descansar en las aseveraciones generales de su demanda, “sino que, a tenor con la Regla 36.5, estará obligada a ‘demostrar que [tiene] prueba para sustanciar sus alegaciones’”. La Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, dispone que de no producirse por parte del opositor una exposición de hechos materiales bajo juramento, deberá dictarse sentencia sumaria en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216. (Citas omitidas.)

La Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4, establece que, si no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción de sentencia sumaria, y por tanto, es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el Tribunal en su dictamen determine los hechos esenciales sobre los cuales no haya controversia sustancial y aquellos que sí se encuentran genuinamente en controversia.

Cónsono con lo anterior, nuestro estado de derecho le impone y exige al TPI, exponer los hechos materiales y esenciales que están en controversia, así como los que no lo están, independientemente de cómo resuelvan una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 117. Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia

sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

Por último, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Conforme a ello, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Finalmente, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

B. Ley 198 del 8 de agosto de 1979 - Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.³

El Registro de la Propiedad tiene por objeto registrar los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos que contienen las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales

³ Hacemos referencia a la Ley 198 de 8 de agosto de 1979, hoy derogada, y al Reglamento Núm. 2674 del 9 de julio de 1980 pues eran los estatutos vigentes al momento de suscitarse la controversia ante nuestra consideración.

sobre dichos bienes, y de los derechos anotables sobre los mismos, y de las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de los titulares. Art. 7, 30 LPRA sec. 2051, Ley 198; *DLJ Mortgage v. García Ramos*, 207 DPR 28, 43 (2021).

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. *Íd.*

Referente a la controversia ante nos, el Artículo 93 de la Ley 198, 30 LPRA sec. 2314, dispone respecto al desarrollo urbano de fincas, los requisitos para inscribirlas. En lo pertinente, dispone que:

“En el caso de cualquier desarrollo urbano de una finca, no podrá registrarse segregación alguna, **sin que antes se presenten los documentos en que se segreguen las parcelas dedicadas al uso común o público**, y en que se consigne la cabida del resto del área destinada a estos propósitos con arreglo al plano e informes aprobados e inscritos en el Registro de Planos.”

Cónsono con lo anterior, el Reglamento Núm. 2674 del 9 de julio de 1980, mejor conocido como el Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Reglamento), en lo pertinente a las segregaciones para ser destinadas al uso común o público, la Regla 101.1 dispone lo siguiente:

“Serán segregados previamente a cualesquiera otras parcelas, aquellas que de acuerdo con el plano aprobado por las agencias gubernamentales concernirlas deban segregarse para ser destinadas al uso común o público. Se hará **constar mediante nota marginal** el área destinada a los mismos propósitos, pero cuya segregación no se hubiese exigido.”

A su vez, el Reglamento Núm. 6992, conocido como el *Reglamento de Lotificación y Urbanización de ARPe* (Reglamento Núm. 6992), en la sección 9.10 dispone referente a la transferencia de las calles, lo siguiente:

“En cuanto a la dedicación y transferencia de construcción de áreas de calles por el desarrollador para futuras vías o mejoras se requiere la otorgación de escrituras públicas. La dedicación o transferencia también puede ser realizada **mediante rotulación en los planos con la debida información para que el Registrador de la Propiedad correspondiente pueda realizar la debida inscripción a favor del Estado.**”

(Énfasis nuestro).

C. Calificación del Registrador de la Propiedad y la Presunción de Validez

Como parte de su función, el Registrador ostenta la facultad de calificar los documentos que se presenten en el Registro de la Propiedad. La calificación consiste en el examen o la comprobación de la legalidad del título que pretende su inscripción en el Registro. *Rolón Adorno v. Registrador*, 207 DPR 361, 370 (2021). Esa facultad está anclada al principio de legalidad con el propósito de que solo tengan acceso al Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos. *Íd.*, citando a *United Surety v. Registradora*, 192 DPR 187, 201 (2015).

Se consideran títulos válidos y perfectos los que reúnen en sí los requisitos establecidos por ley o reglamento. *Western Fed. Saus. Bank v. Registrador*, 139 DPR 328, 332–333 (1995). Todo ello en cumplimiento con uno de los principios esenciales que reviste al Registro de la Propiedad: la fe pública registral. Del mismo modo, evita que el Registro se convierta en un mero archivo de documentos. A esos efectos, los Registradores de la Propiedad tienen la obligación legal de determinar si un documento es o no inscribible. *United Surety v. Registradora*, supra; *R & G Premier Bank P.R. v. Registradora*, 158 DPR 241, 246 (2002).

El proceso de calificación no es arbitrario. Además de la extensa regulación procesal dispuesta en la Ley Hipotecaria, la calificación debe tener como norte el cumplimiento con los principios cardinales del derecho registral puertorriqueño. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 351, 361 (2013).

La extensión del asiento de presentación, acto estrechamente ligado al principio de prioridad, permite hacer constar el momento preciso en que los documentos fueron presentados en el Registro de la Propiedad. *Íd.*, pág. 362. El Artículo 34, 30 LPRA sec. 2154, de la Ley Hipotecaria dispone que:

“El Registro llevará un libro o sistema de ordenamiento diario donde se hará constar la presentación de los documentos por orden cronológico, fecha, hora exacta, número de presentación y demás particularidades [...]”.

El asiento de presentación cumple una función dual. Primeramente, garantiza a quien presenta el documento en el Registro que, si cumple cabalmente con el proceso de calificación, su derecho constará inscrito a partir de la fecha de presentación. *Íd.* Segundo, el asiento de presentación advierte a terceros sobre la posibilidad de que la inscripción de los documentos presentados posteriormente sea denegada por contener derechos incompatibles a los de la primera presentación. *Íd.*

En cuanto a la presunción que cobija al Registrador sobre los derechos registrados, el Artículo 64 de la Ley Hipotecaria, dispone que:

“Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los registradores fundamentarán su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.”

Cónsono con lo anterior, y basándose en el principio de legitimación, dicha disposición decreta que tales asientos extendidos, así como los actos inscritos, gozan de una presunción de validez y deben ser respetados por el registrador hasta tanto los tribunales declaren su nulidad. *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, 128 DPR 538 (1991). Además, el Artículo 104 de la Ley Hipotecaria dispone que:

“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite 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, a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.⁴

Rebatida la presunción de corrección que cobija al Registro de la Propiedad, corresponde al foro judicial corregir la inexactitud que se desprende del asiento registral. *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*, 203 DPR 832, 845 (2020).

III.

En el caso ante nuestra consideración, debemos resolver si el TPI actuó conforme a derecho al desestimar la demanda de epígrafe, al otorgarle deferencia a los asientos inscritos en el Registro de la Propiedad. Entendemos que el foro *a quo* no erró al aplicar el derecho conforme la Ley 198, supra.

En sus señalamientos de error, el señor Danzot Sánchez alega, en síntesis, que erró el foro primario al entender que la Escritura Núm. 58-A se inscribió en el Registro de la Propiedad conforme la Ley 198 y el Reglamento Hipotecario. Además, aduce que erró el TPI al establecer que el Art. 93 de la Ley 198 no requería que se presentara una escritura de cesión de las parcelas dedicadas al uso común. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto.

Por ser parte, BPPR arguye que los registradores de la propiedad están impedidos de inscribir segregaciones en proyectos de desarrollo urbano a menos que antes se presenten los documentos en que se segreguen las parcelas dedicadas al uso

⁴ Artículo 34 de la ahora Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

común o público, amparándose en el Artículo 93 de la Ley Hipotecaria de 1979. Además, expone que, aunque el artículo anterior no señalaba qué documentos han de presentarse, el Reglamento Núm. 6992 en la sección 9.10 dispone lo referente a la transferencia de las calles, lo siguiente:

“En cuanto a la dedicación y transferencia de construcción de áreas de calles por el desarrollador para futuras vías o mejoras se requiere la otorgación de escrituras públicas. La dedicación o transferencia también puede ser realizada mediante rotulación en los planos con la debida información para que el Registrador de la Propiedad correspondiente pueda realizar la debida inscripción a favor del Estado.”

El señor Danzot Sánchez argumenta que la Ley Hipotecaria no exige que los usos públicos fueran cedidos y que ninguna de las resoluciones de ARPe fueron aprobados para realizar el proyecto. Sin embargo, el Artículo 93 de la Ley Hipotecaria es claro en cuanto a qué se requiere presentar en el Registro para acreditar una segregación. El Registrador, al tener ante sí el escrito de recalificación, decidió que el contenido de los documentos cumplía con las exigencias de la Ley Hipotecaria para que pudiera tener acceso al Registro. Es oportuno reiterar que, al momento de ejercer su deber de calificar un documento, el Registrador está obligado a estudiar la legalidad del mismo, analizar si estos son válidos y perfectos como para poder entrar al Registro. *Fernández Chaves v. Registrador*, 195 DPR 371, 386 (2016).

Así como lo determinó el TPI, la certificación fue lo que el Registrador recibió como documento de segregación para uso público, tal como exige la Ley Hipotecaria. El 25 de enero de 2017, el Registrador ya había subsanado las observaciones señaladas que hubiesen podido impedir la inscripción de los documentos. Para la fecha en que sucedieron los hechos en controversia, la Ley Hipotecaria no requería que la cesión al Estado o sus municipalidades se hicieran mediante escritura. Sin embargo, si

permitía la rotulación de los planos conforme el Reglamento 6992, *supra*, para que constara la referida transferencia o cesión al Municipio.

A nuestro juicio, evaluada de *novo* la sentencia sumaria y su oposición, así como la prueba documental que le acompaña concluimos que la apreciación de la prueba del foro de instancia no se distancia de la realidad fáctica ni tampoco es inherentemente imposible o increíble. Las determinaciones del TPI encontraron apoyo en la prueba admitida, y de ninguna manera confligen con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia. En ese sentido, no encontramos que en este caso haya mediado error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Por lo tanto, determinamos que estamos impedidos de sustituir dicho criterio y lo único que procede es dar deferencia a la evaluación de la prueba que hizo el tribunal de instancia con respecto a este asunto.

Por consiguiente, y en ausencia de alguna fuente de derecho que nos mueva a interpretar que erró el TPI en su dictamen, confirmamos la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* aquí apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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