

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

HIPÓLITO ANDINO ANDINO	KLAN202300819	<i>Apelación acogida como Certiorari</i> , procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao
Parte Peticionaria		Caso Núm.: HSCI2014-00005
Ex Parte		Sobre: Expediente de dominio

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Monge Gómez y el Juez Cruz Hiraldo.

Monge Gómez, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de septiembre de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte peticionaria, Sr. Hipólito Andino Andino (en adelante, el “señor Andino” o “Peticionario”), mediante un mal denominado recurso de apelación presentado el 18 de septiembre de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (en adelante, “TPI”), el 17 de agosto de 2023, notificada y archivada en autos al día siguiente.

Debido a que el Peticionario recurre de una determinación interlocutoria emitida por el TPI, acogemos el recurso como un auto de *certiorari*, pero mantenemos el alfanumérico otorgado por la Secretaría de este Tribunal.

Así, y por los fundamentos que exponremos a continuación, se *deniega* la expedición del auto.

**I.**

El caso de epígrafe se originó allá para el año 2014, cuando el Peticionario presentó un caso *ex parte* sobre expediente de dominio. Celebrados los procedimientos de rigor, el TPI emitió *Resolución* mediante la cual declaró Ha Lugar la petición del señor Andino Andino y

concluyó que encontraba justificado el dominio del inmueble en controversia. Igualmente, el foro primario ordenó al Registrador de la Propiedad de Humacao a proceder con la calificación e inmatriculación de la finca a favor del Peticionario.

Así el trámite, el 30 de agosto de 2022, la respetada juzgadora de instancia emitió *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc*. En ella, se incluyó al final una oración con la siguiente expresión: “Esta Resolución no pretende declarar el derecho real de pleno dominio de la parte peticionaria sobre la finca a inmatricularse. Tampoco constituye cosa juzgada”.<sup>1</sup> El 11 de agosto de 2023, el señor Andino Andino presentó ante el foro primario una **“Moción Solicitando Nueva Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc”**. En esta ocasión, planteó que la aludida expresión era contradictoria con el remedio concedido en la *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc* y que ello era a solicitud del Registro de la Propiedad.

Evaluada la solicitud, el TPI emitió *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la aludida moción. Dicha determinación fue notificada y archivada en autos el 18 de agosto de 2023.

Inconforme, el Peticionario presentó el recurso que nos ocupa y sostiene que el foro *a quo* cometió el siguiente error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, AL DECLARAR NO HA LUGAR, UNA SOLICITUDE ENMIENDA *NUC [SIC] PRO TUNC* A LA RESOLUCIÓN EMITIDA, Y PERMITIENDO QUE PERMANECIERA ANOTADA EN LA MISMA, LUEGO DEL TEXTO DE LA RESOLUCIÓN, UN PÁRRAFO QUE CONSTITUYE UNA CONTRADICCIÓN AL REMEDIO CONCEDIDO EN LA PROPIA RESOLUCIÓN.

## II.

### A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391, 403 (2021). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su

---

<sup>1</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 4.

expedición y adjudicar sus méritos. Rivera Gómez v. Arcos Dorados Puerto Rico, Inc., 2023 TSPR 65, 212 DPR \_\_ (2023). Así, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, 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 evidenciarios, 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 la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Íd.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:

- 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. Íd.

Dentro de este marco, el análisis del foro apelativo intermedio -al momento de considerar los asuntos planteados mediante el recurso de *certiorari*- no se efectúa en el vacío ni se aparta de otros parámetros. Rivera Gómez v. Arcos Dorados Puerto Rico, Inc., supra; 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 176 (2020). Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso.

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

**B.**

En Puerto Rico, la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre bienes inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del Registro de la Propiedad. L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 42. Una persona puede ser dueña absoluta de un bien inmueble no inscrito y como tal, disponer de él vendiéndolo en las mismas condiciones y transmitiéndose al comprador de tal modo el derecho dominical del vendedor, sin que sea necesaria su inscripción. Salvo un derecho hipotecario o por disposición legal, la inscripción sólo es declarativa y no es fuente de derechos. La misma no da vida a lo que nació sin ella, ni suple al título la fuerza que no tiene. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 DPR 170, 215 (1962).

Uno de los principios registrales más arraigados a nuestra tradición jurídica lo es el principio de tracto sucesivo. El propósito principal recogido en éste radica en mantener un historial jurídico de cada finca inmatriculada, sin que existan lagunas en cuanto a la línea de titulares registrales. Ríos Román v. Registrador, 130 DPR 817, 821 (1992). Es decir, el tracto se constituye como una cadena de eslabones registrales que establecen con cierta exactitud la cronología de transmisiones de los derechos registrados sobre una finca hasta su extinción. Íd.; A. Aguirre, Principios hipotecarios, 32 Rev. Jur. U.P.R. 149, 170 (1963). Nótese que el requisito de tracto sucesivo no menoscaba la potestad que ostenta todo titular de un derecho para disponer de éste, “sino que es exigencia para que quien haya recibido un derecho del facultado para transmitirlo pueda inscribir a su favor”. Rivera Rivera, op. cit., pág. 220.

Ahora bien, la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria”, dispone una serie de mecanismos dirigidos a establecer concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. El Artículo 182 de dicha pieza legislativa establece que:

La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistrada podrá lograrse mediante la inmatriculación de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; la rectificación de cabida de la finca; y por la cancelación de cargas y gravámenes. 30 LPRA sec. 6281.

Así pues, el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, 30 LPRA sec. 6291, instituye el procedimiento de expediente de dominio, como es un mecanismo mediante el cual un propietario que carece de un título inscribible pueda inscribir su derecho de dominio. Este es un “**procedimiento judicial *ex parte* que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente**”. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 342 (énfasis suplido). Para llevar a cabo este procedimiento, sus requisitos deben cumplirse estrictamente. Nieves Osorio, *Ex parte*, 127 DPR 907, 909 (1991). **En este tipo de casos, el juzgador sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir.** *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 369 (1977). **Además, las resoluciones emitidas no constituyen cosa juzgada.** *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953). A pesar de ser de naturaleza *ex parte*, si alguna de las personas citadas al procedimiento se opusiere a la acreditación del título propuesto por el solicitante, se entenderá convertido el procedimiento en un juicio contencioso ordinario. 30 LPRA sec. 6291.

### III.

El señor Andino Andino sostiene que el TPI erró al denegar su segunda solicitud de enmienda *nunc pro tunc*, toda vez que las expresiones incluidas al final de la *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc* son contradictorias con el remedio concedido. No le asiste la razón.

La expresión a la cual hace referencia el Peticionario son las siguientes: “Esta Resolución no pretende declarar el derecho real de pleno dominio de la parte peticionaria sobre la finca a inmatricularse. Tampoco constituye cosa juzgada”.<sup>2</sup> Conforme al estado de derecho vigente, en un procedimiento de expediente de dominio *ex parte* el juzgador a lo único que está facultado es a declarar o no justificado el

<sup>2</sup> Véase, *Apéndice del recurso*, pág. 4.

dominio, de acuerdo con la prueba que se le presente. Igualmente, se ha resuelto que las determinaciones finales que a esos efectos emitan los tribunales nunca constituyen cosa juzgada.

Luego de evaluar el contenido de la *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc*, en unión a la oración impugnada y al estado de derecho vigente, encontramos que el foro *a quo* no incidió ni se desprende del expediente ante nos que haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, haya abusado al ejercer su discreción o cometido algún error de derecho. Nótese que nada en la oración final incluida en la *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc* es contradictoria con el remedio concedido. De hecho, dicha expresión final no sólo no es contradictoria, sino que es cónsona con el derecho aplicable reseñado. Ciertamente, en un procedimiento de expediente de dominio no se declara la titularidad o dominio del peticionario, sino que lo único que se dirime es si el mismo está justificado o no.

Del estudio del expediente del caso, no identificamos fundamentos jurídicos que nos motiven a expedir el auto de *certiorari* solicitado, conforme a los criterios que guían nuestra discreción para ejercer nuestra facultad revisora a estas alturas del litigio, ni tampoco se desprende prueba documental del Registrador de la Propiedad alusiva a que el párrafo impugnado por el Peticionario impide la inscripción de la *Resolución Enmendada Nunc Pro Tunc*. Recordemos que este procedimiento judicial *ex parte* no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. Véase, Rivera Rivera, op. cit., pág. 342

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *deniega* la expedición del auto de *certiorari*.

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

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