

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA
PANEL XI

HIRAM GARCÍA SOTO

Peticionario

EX PARTE

KLCE202201411

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Aguadilla

Caso Núm.:
AU2022CV00448

Sobre:
Expediente de
Dominio

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2023.

El 27 de diciembre de 2022, compareció el señor Hiram García Soto (en adelante, parte peticionaria o señor García Soto) ante este Tribunal de Apelaciones, mediante recurso de *certiorari*. Por medio de este, nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida y notificada el 10 de noviembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Petición de Dominio* presentada por la parte peticionaria, y la desestimó.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del recurso de *Certiorari*.

I

Los hechos que suscitaron la controversia de epígrafe son los que adelante se esbozan. El 22 de julio de 2022, el señor García Soto presentó una *Petición de Dominio*. En esta, alegó ser el dueño de una propiedad inmueble situada en el Barrio Río Grande en Rincón, Puerto Rico. Adujo que, la aludida propiedad no se

encontraba inmatriculada en el Registro de la Propiedad y que la había adquirido mediante compraventa el 20 de mayo de 1994. Acotó que, la anterior dueña inmediata del inmueble había sido la señora Virginia Vargas Muñiz (en adelante, señora Vargas Muñiz), quien presuntamente adquirió la propiedad por medio de una herencia por parte de su madre. Sostuvo, además, que, la parte peticionaria, junto a la dueña anterior, llevaba más de treinta (30) años en posesión, quieta y pacífica del referido inmueble a título de dueño. Así las cosas, solicitó al foro primario que una vez se cumplieran los requisitos de rigor declarara justificado el dominio del aludido inmueble a favor de la parte peticionaria y ordenara su inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad.

El 7 de octubre de 2022, el foro de primera instancia emitió una *Orden* donde le indicó a la parte peticionaria que su solicitud carecía de la siguiente prueba documental: Certificación Negativa del Registro de la Propiedad; Certificación de Valores Contributivos del CRIM; plano de mensura (reducido y cargado al sistema SUMAC) y certificación de mensura. Le ordenó, además, entre otras cosas, que enmendara su petición con el fin de expresar cómo se formó la finca y de dónde surgía la finca principal, someter el proyecto de edictos y citaciones dirigido a todas las personas y/o entidades pertinentes.

El 13 de octubre de 2022, la parte peticionaria presentó la *Moción Solicitando Reconsideración y Sobre Otros Extremos*. Mediante esta, sostuvo que la finca objeto del expediente había mantenido la misma cabida, configuración y colindancias por sobre noventa (90) años y que, no tenía constancia alguna de que ello se haya formado por segregación ni que proviniese de una finca principal.

Acaecidas varias incidencias procesales, innecesarias pormenorizar, el 25 de octubre de 2022, el Tribunal de Primera

Instancia emitió una *Orden*. En la aludida *Orden*, el foro primario dispuso lo siguiente:

Muestre causa la parte peticionaria en el término de diez días, porque el Tribunal no deba desestimar la petición, toda vez que en la escritur[a] número cincuenta, sobre Manifestación de Propiedad, la Sra. Virginia Vargas Muñ[i]z, se adjudicó la propiedad objeto de la presente petición, la cual luego vendió al peticio[na]rio, Hiram García Soto. Nótese, que en la escritura antes mencionada, el Notario hace advertencia de realizar la declaratoria de herederos del padre de la causante, Miguel Vargas, ya que de existir otros herederos, el predio que se adjudicó a la Sra. Vargas Muñ[i]z, no fue adjudicado conforme a derecho por ser parte de u[n] bien hereditario, que pertenece a la Sucesión de Miguel Vargas.

Subsiguientemente, el 31 de octubre de 2022, el señor García Soto presentó la *Moción en Cumplimiento de Orden*. Por medio de esta, adujo que, aplicaba la prescripción adquisitiva por la vía extraordinaria, en la medida en que, la señora Vargas Muñiz había ocupado la propiedad de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente en concepto de dueña por un periodo de sesenta y tres años (63). Además, acotó que, la parte peticionaria había poseído en concepto de dueño por veintiocho (28) años y que, junto con la anterior dueña, totalizaba noventa y un (91) años. Asimismo, sostuvo que, cualquier acción de petición de herencia relacionada a los bienes del caudal relicto del padre de la señora Vargas Muñiz se encontraba prescrita. Añadió que, en el caso de epígrafe, la petición estaba basada en adquisición sin justo título por posesión de esta a título de dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta (30) años.

Posteriormente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* cuya revisión nos ocupa. En virtud de esta, dispuso que no se había presentado documentación alguna que evidenciara que el predio objeto de la *Petición* hubiese sido adjudicado y segregado de la finca de mayor cabida, y como consecuencia declaró No Ha Lugar y desestimó la petición presentada por el señor García Soto.

Asimismo, expresó que, conforme al Art. 191 de la Ley 210 de 2015, el expediente de dominio debe utilizarse para justificar el dominio y que este no equivale a una acción declaratoria de usucapión.

Inconforme, la parte peticionaria presentó una *Moción de Reconsideración*. Esta fue declarada No Ha Lugar por el foro *a quo* mediante *Orden*.

Aun insatisfecha, la parte peticionaria acudió a este foro revisor mediante recurso de *certiorari*, donde le imputó a la primera instancia judicial haber cometido los siguientes errores:

Primer error: Erró el TPI al declarar al desestimar la petición de expediente de dominio de plano alegando que no se había cumplido con tramitar una declaratoria de herederos y requiriendo un permiso de segregación de un predio que nunca ha estado inscrito y que existe, con su configuración actual, por lo menos desde 1931.

Segundo error: Erró el TPI al desestimar de plano la petición sin celebrar vista, tal y como requiere el artículo 187 de la Ley 210-2015.

A continuación, reseñamos el tracto fáctico y procesal pertinente, seguido del marco doctrinal que sostiene nuestra determinación.

II

A. El Certiorari

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su

decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372. La precitada Regla 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 de los procedimientos 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 Ap. XXII-B, R. 40.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

B. Expediente de Dominio

El mecanismo de expediente de dominio es un procedimiento ex parte que se encuentra regulado por el subcapítulo II de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Véase *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 369 (1977). Este mecanismo puede ser considerado como un acto de jurisdicción voluntaria en la medida en que no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas. *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563, 568 (1950). Ley Núm. 210-2015, *supra* dispone que, todo propietario que carezca de título inscribible de dominio podrá inscribirlo si cumple con los requisitos esbozados en esta. Estos requisitos son los siguientes:

1. Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca

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

- a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.
- b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
- c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
- d. Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
- f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.
- g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
- h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.
- i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.
- j. El valor actual de la finca.
- k. Las pruebas legales que se dispone presentar.
- l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

2. El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de su escrito a los siguientes:

- a. Alcalde del municipio en que radiquen los bienes.
- b. Secretario de Transportación y Obras Públicas.
- c. Fiscal de Distrito.
- d. Las personas que están en la posesión de las fincas colindantes.

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.

3. Forma, plazo y contenido del edicto:

El edicto se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho.

Deberá contener la descripción de la finca que será objeto de inmatriculación y de tratarse de una finca agrupada, las descripciones de las fincas que la comprenden.

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

4. La intervención del Secretario de Transportación y Obras Públicas, o en su defecto, de los organismos públicos afectados, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del Estado. La intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio que se trate. El Ministerio Fiscal velará, además, por el debido cumplimiento de la ley.

5. Previo al señalamiento de vista en su fondo, el promovente unirá al expediente judicial una certificación negativa acreditativa de que la finca objeto del procedimiento, no aparece inscrita a nombre de persona distinta al promovente.

La fecha de la referida certificación negativa no deberá ser anterior a diez (10) días previos a la presentación de la solicitud de Expediente de Dominio.

Cuando el Registrador no pueda concluir con certeza que la finca o parte de ésta no consta inscrita, denegará la Certificación Registral y así lo hará constar al Tribunal. Art. 185 de la Ley 210-2015, *supra*, 30 LPRA sec. 6291

Por otro lado, el Art. 191 de la Ley 210-2015, dispone que, en el expediente para acreditar el dominio no podrá exigírsele al promovente la presentación del título de adquisición de la finca cuando este hubiese alegado que carece del mismo. Asimismo, dispone que, el expediente de dominio será utilizado para justificar el dominio y que este no equivale a una acción declaratoria de usucapión. 30 LPRA sec. 6297. Finalmente, el juez que atienda la petición de expediente de dominio únicamente está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes en cuestión. *Toro v. Registrador*, 25 DPR 361, 369 (1977).

C. Usucapión

Nuestro ordenamiento jurídico dispone que, una manera de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión es la usucapión. Art. 777 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8021. Asimismo, dispone que, la posesión para adquirir el dominio por medio de la usucapión debe ser en concepto de dueño, de forma continua, pública y pacífica. Art. 778 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8022. La persona que actúa como verdadero titular por los actos que realiza respecto a la propiedad es la poseedora en concepto de dueña. Art. 779 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8023.

El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, una vez transcurrida la totalidad del término

fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265. (Cita omitida); *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26-27 (2012) citando a *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948). La usucapión ordinaria requiere que se posean las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley. Art. 783 del Código Civil de Puerto Rico, sec. 8027. El concepto de buena fe “consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio”. Art. 784 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8028. Mientras que, el justo título para la usucapión se entiende como “aquel legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real por la persona que aparentemente lo puede transferir”. Art. 785 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8029; *Braumman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827 (2011). Por su parte la usucapión ordinaria requiere que se posea por el tiempo determinado por la ley sin necesidad de buena fe ni justo título. Art. 783 del Código Civil de Puerto Rico, sec. 8027.

Ahora bien, la usucapión de bienes inmuebles exige que la posesión se dé durante diez (10) años con justo título y buena fe, o durante veinte (20) años sin necesidad de título ni buena fe. Art. 788 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8032. Es decir, bajo la usucapión ordinaria será necesario la posesión del inmueble durante diez (10) años, mientras que bajo la usucapión extraordinaria la posesión deberá ser durante veinte (20) años.

La usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque “sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en

concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Brauman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 839, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Íd.* pág. 839.

Ahora bien, el efecto de la usucapión no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y pacífica. Nuestro Código Civil dispone que la posesión se entiende interrumpida por: a) por su cese durante más de un (1) año; b) por el emplazamiento o citación judicial hecha a quien posee, aunque sea mediante mandato de un tribunal sin competencia; c) por el requerimiento judicial o notarial, en la medida que, dentro de los dos (2) meses de practicado, se presente ante el tribunal la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada; o d) por medio de cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño por parte del poseedor. Art. 781 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8025.

Asimismo, el Art. 782 del Código Civil dispone que el emplazamiento o la citación judicial no interrumpen la posesión si carece de validez por falta de solemnidades legales; si el actor desiste de la demanda o no impide que se archive por inactividad, con arreglo al procedimiento civil; o si el poseedor demandado prevalece en la demanda. 31 LPRA sec. 8026.

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

III

En esencia, la parte peticionaria sostiene que el foro *a quo* incidió al desestimar la petición de expediente de dominio de plano, por razón de que no se había cumplido con tramitar una declaratoria de herederos y al requerir un permiso de segregación de un predio, que, según la parte peticionaria, no existe. Además, indicó que, el Tribunal de Primera Instancia, incidió al desestimar de plano la petición sin celebrar vista según lo requiere el Art. 187 de la Ley 210-2015.

Tras evaluar detenidamente el recurso presentado por la parte peticionaria, y luego de una revisión colegimos que no procede la expedición del auto solicitado. Los señalamientos de error antes reseñados, por los fundamentos aducidos en la petición, no pueden activar nuestra jurisdicción discrecional en el caso de autos. La decisión recurrida no es manifiestamente errónea y encuentra cómodo asilo en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia.

Por otro lado, la parte peticionaria tampoco ha logrado persuadirnos de que nuestra abstención apelativa en este momento y sobre el asunto planteado constituiría un rotundo fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del recurso de *Certiorari*.

Notifíquese.

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

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