

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

FELIPE PAGÁN PAGÁN

Peticionario

ROSA ELBA BERROCALES
LEBRÓN

EX PARTES

KLCE202300403

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Mayagüez

Civil Núm.:
SB2020CV00018

Sobre:
Expediente de
Dominio

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores

Figueroa Cabán, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2023.

Comparecen el señor Felipe Pagán Pagán, en adelante Sr. Pagán Pagán, y la señora Rosa Elba Berrocales Lebrón, en adelante Sra. Berrocales, en conjunto los peticionarios, y solicitan que revoquemos la *Sentencia y Resolución* emitidas el 29 de diciembre de 2022 y 5 de marzo de 2023, respectivamente, mediante las cuales el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI, desestimó sin perjuicio la *Petición Enmendada de Expediente de Dominio* presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

-I-

Los peticionarios presentaron una *Petición Enmendada de Expediente de Dominio* en la que

solicitaron la inmatriculación de la siguiente propiedad inmueble:

RÚSTICA: Porción de terreno sita en el barrio Tabonuco Bajo, del municipio de Sabana Grande, de una cabida de SEIS CUERDAS más o menos, equivalentes a dos hectáreas, treinta y cinco áreas y ochenta y dos centiáreas, colindante al NORTE, con José A. Busigó; al SUR, con terrenos de Francisco Cordero; al ESTE, con Petra García y al OESTE, con Francisco Cordero.¹

Alegaron, entre otros argumentos, que el Sr. Pagán Pagán recibió la propiedad de seis (6) cuerdas mediante una donación que le hicieron el señor Eugenio Pagán Quiles, en adelante Sr. Pagán Quiles, y su esposa Elena Suárez Lugo, en adelante Sra. Suárez, en el año 1980.² Además, sostuvieron que construyeron su residencia sobre el solar en ese mismo año y que se encuentran poseyendo el bien en calidad de dueños, quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente por más de treinta y nueve (39) años.³

Luego de varios trámites procesales, el TPI celebró la vista en su fondo. Examinada la prueba testifical y documental consideró probados diecinueve (19) hechos. A base de lo anterior concluyó:

...el artículo 185 de la Ley 210-2015, según enmendada (30 L.P.R.A sec. 6291), establece los requisitos que se han de cumplir por cualquier propietario que desee inmatricular una finca sobre la cual pretende el Tribunal declare justificado su dominio. En lo específico dispone:

El escrito contendrá las siguientes alegaciones:

.... 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 las secs. 5278 y 5280 del 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

¹ Recurso de *certiorari*, pág. 6.

² *Id.*

³ Apéndice de los peticionarios, pág. 8.

mediante plano de inscripción. No constituirá, justo título a los efectos de esta sección, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro....⁴

.

Este Tribunal ha quedado convencido que el trámite de expediente de dominio no es el recurso adecuado para obtener la inscripción de la finca de seis (6) cuerdas en el Registro de la Propiedad. De otra parte, cabe resaltar que, en este caso no se dirime asunto alguno de prescripción adquisitiva. Advertimos a los peticionarios que es necesario que se haga un análisis cabal del tracto de la finca principal de la que procede la propiedad objeto de este caso, confirmar el tracto registral existente de la finca principal, proveyéndole al Registro de la Propiedad los documentos de los que surge [sic] el mencionado tracto, para luego presentar el correspondiente trámite administrativo a los fines de obtener los permisos para la [sic] practicar la segregación y la consecuente inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a la Ley 210- 2015, supra.⁵

Insatisfechos con la determinación, los peticionarios presentaron la *Moción a tenor con la Regla 43.1 y 47 de Procedimiento Civil y otros Extremos*, que el TPI declaró **no ha lugar**.⁶

Evaluada las posturas de las partes, el foro sentenciador declaró **no ha lugar** la solicitud de reconsideración.⁷

Aun inconformes, los peticionarios presentaron un recurso de *Certiorari* en el cual invocan la comisión del siguiente error:

ERRO EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGÜEZ AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN, REITERANDO SU DICTAMEN EN TORNO A QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PETICIÓN DE EXPEDIENTE DE DOMINIO:

- a. PERTENECE O FORMA PARTE DEL PREDIO COLINDANTE DE 70 CUERDAS MÁS O MENOS EL QUE TIENE VIDA REGISTRAL; Y

⁴ *Id*, pág. 14.

⁵ *Id*, pág. 16.

⁶ *Id*, págs. 2-7.

⁷ Tomamos conocimiento judicial de este evento procesal mediante el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos, en adelante SUMAC.

- b. AL CONFERIRLE VALOR JURÍDICO AL HECHO DE QUE EL PREDIO DE 6 CUERDAS OBJETO DE LA PETICIÓN DE EXPEDIENTE DE DOMINIO Y EL PREDIO COLINDANTE DE 70 CUERDAS SE ENCUENTRAN BAJO EL MISMO NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN CONTRIBUTIVA EN EL CENTRO DE RECAUDACIONES DE INGRESOS MUNICIPALES (CRIM).

Revisado el escrito de los peticionarios y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

B.

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.⁸ Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera.⁹

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Sobre el particular dispone:

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.

⁸ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

⁹ *Municipio v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711-712 (2019); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

- 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 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.¹⁰

C.

El expediente de dominio es un procedimiento judicial *ex parte* regulado por la Ley Núm. 210-2015, mejor conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, según enmendada.¹¹ El mencionado estatuto le permite a toda persona, que desee inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad, inscribirla, siempre que cumpla con los requisitos dispuestos en la referida ley. Así pues, dicho procedimiento no declara derechos, sino que justifica la posesión del bien inmueble por parte del promovente. De modo, que permite a la finca inscrita acceder al Registro de la Propiedad, pero no declara el derecho de propiedad sobre la misma. "Tampoco puede utilizarse para obtener la división de una propiedad poseída en común proindiviso". *Oquendo v. Registrador*, 78 DPR 118 (1955); *Forteza v. Jiménez*, 25 DPR 692 (1917)".¹² Consecuentemente, el juez únicamente está facultado para declarar justificado o no el

¹⁰ *Municipio v. JRO Construction, supra*; 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

¹¹ Arts. 185-192 de la Ley Núm. 210-215 (30 LPRA secs. 6291-6298).

¹² L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed. rev., San Juan, Ed. Jurídica Editores, 2012, págs. 338-339.

dominio de los bienes.¹³ Aunque dicho recurso permite justificar el dominio, no equivale a una acción declaratoria de usucapión.¹⁴ Por tal razón, como resultado de dicho trámite, se emite una resolución, no se dicta una sentencia y la determinación provisional no adquiere el carácter de cosa juzgada. Por ende, con posterioridad a la resolución que justifica la posesión del bien inmueble, cualquier parte con interés puede presentar un juicio declaratorio en el que se adjudique el derecho de dominio o propiedad del bien inmueble.

En síntesis, para lograr la inmatriculación de una finca, el interesado que carece de título inscribible tiene que cumplir con los requisitos que dispone el Art. 185 de la Ley Núm. 210-2015.¹⁵ Estos, como ha destacado nuestro más alto foro, son esenciales y de cumplimiento estricto.¹⁶

Finalmente, en lo pertinente, el Art. 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, establece, entre otras cosas, que la parte promovente:

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. [...] El escrito contendrá las siguientes alegaciones:
 - a. [...]
 - 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

¹³ *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

¹⁴ Art. 191 de la Ley Núm. 210-215 (30 LPRA sec. 6297).

¹⁵ Art. 185 de la Ley Núm. 210-215 (30 LPRA sec. 6291).

¹⁶ *Ex parte Nieves Osorio*, 127 DPR 907, 909 (1991).

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.

[...] ¹⁷

-III-

Los peticionarios alegan que erró el TPI al concluir que la finca, objeto del trámite ante nuestra consideración, haya pertenecido a una finca de mayor cabida. Aunque tanto la finca de 70 cuerdas como la de 6 cuerdas se encuentran unidas, arguyen que han sido objeto de transacciones económicas independientes. Finalmente, puntualizan que, en nuestro ordenamiento jurídico, los registros del CRIM no pueden afectar derechos propietarios sobre bienes inmuebles.

Luego de evaluar el expediente, no encontramos fundamento alguno bajo los parámetros de la Regla 40 de nuestro reglamento que justifique expedir el auto de *certiorari* solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *Certiorari* solicitado.

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

¹⁷ Art. 185 de la Ley Núm. 210-2015 (30 LPRA sec. 6291).