

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JOSÉ PEDRO RODRÍGUEZ
CASTILLO

Apelante

v.

ROBERTO RODRÍGUEZ
MALDONADO, JOHN DOE

Apelado

TA2026AP00694

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Número:
BY2026CV02815

Sobre: Expediente
de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Boria Vizcarrondo

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.

El señor José Pedro Rodríguez Castillo (Sr. Rodríguez Castillo o apelante) comparece ante esta Curia y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* que el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro primario) notificó el 16 de junio de 2026.¹ En el referido dictamen, el TPI desestimó una petición de expediente de dominio, sin perjuicio.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

I.

El 3 de junio de 2026, el Sr. Rodríguez Castillo radicó una *Demanda*² en contra del señor Roberto Rodríguez Maldonado (Sr. Rodríguez Maldonado) y John Doe mediante la cual suplicó al foro primario que, ante su justificado dominio, ordenara la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad correspondiente al siguiente inmueble:

¹ Entrada Núm. 7 en el expediente electrónico del portal del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) del Poder Judicial.

² *Íd.*, Entrada Núm. 1.

RÚSTICA: Solar: 6. Barrio Abras Mavillas de Corozal. Cabida: 11,799.1202 Metros Cuadrados. Linderos: Norte, con la parcela once del proyecto. Sur, con terrenos de Mariano Rosado. Este, con remanente de la finca principal. Oeste, con camino municipal conducente a la carretera estatal número 159 que conduce al pueblo de Corozal, Puerto Rico. Es segregación de la finca número 2841, inscrita al folio 152 del tomo 65 de Corozal. Aprobada la segregación por ARPE mediante plano archivado en el Registro bajo el número 5605.

INSCRITA a favor de Roberto Rodríguez Maldonado, mayor de edad, casado con Gloria Vega y vecino de Guayama, quien adquirió por Segregación y Adjudicación, mediante escritura #14, otorgada en Bayamón el día 12 de julio de 1991, ante el notario Luis G. Pérez Centeno, aclarada por la #3, otorgada en Bayamón el día 4 de marzo de 1993, ante el notario Luis G. Pérez Centeno, con un valor de \$28,000.00, según inscripción 1.

Finca número: 12,145³

De sus alegaciones se desprende que, adquirió la titularidad de la referida propiedad del Sr. Rodríguez Maldonado, quien fue representado por su hijo, José Rodríguez Vega, en la compraventa a título privado. Expuso que, a pesar de la referida transacción, la titularidad constaba inscrita a favor del Sr. Rodríguez Maldonado. Lo antes según la Escritura Núm. 14 sobre Segregación, Adjudicación y Compraventa, otorgada el 12 de julio de 1991 ante Notario Público. Planteó que, ha poseído la referida propiedad situada en Corozal, Puerto Rico de manera pública, continua, pacífica y en concepto de dueño, por lo que goza de justo título sobre el inmueble conforme permite el Artículo 183 de la Ley Núm. 210 de 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada, 30 LPRA sec. 6282 (Ley Núm. 210-2015).

Junto a su *Petición*, el apelante anejó un *Certificado de Defunción* correspondiente al Sr. Rodríguez Maldonado, quien había fallecido el 21 de agosto de 2024.⁴ Además, incorporó la *Certificación*

³ *Íd.*, Entrada núm. 1. Véase, Anejo b-Certificación Registral.

⁴ Surge del expediente que, en adición, el apelante anejó a su demanda su declaración jurada, una certificación de deuda del CRIM, moción solicitando

de Propiedad Inmueble expedida por el Registro de la Propiedad, la cual describe al Sr. Rodríguez Maldonado como único titular de la propiedad. También, incluyó un documento intitulado *Recibo*, firmado únicamente por el Sr. José Pedro Rodríguez Castillo, quien afirmó haber recibido del Sr. Rodríguez Vega la suma de \$30,000 en concepto de opción de compraventa.

Evaluated lo antes, el foro primario notificó una *Orden*⁵ mediante la cual consignó que el demandado falleció el 21 de agosto de 2024, por lo que procedía la inclusión de los herederos como partes indispensables.

En reacción, el apelante expuso que, conforme el Artículo 183 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, se requiere únicamente instar una acción contra los titulares registrales para inscribir un derecho real que no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.⁶ Ante tales bases, sostuvo que los herederos del Sr. Rodríguez Maldonado no constituyen partes indispensables en el caso de autos. En su consecuencia, imploró al TPI a no exigir la acumulación de los herederos del demandado fallecido, en la causa instada.

Justipreciada la postura del apelante, el TPI determinó que el demandado ya fallecido carece de personalidad jurídica, por lo que no puede ser emplazado. Además, dictaminó que, el apelante no adquirió la titularidad de la propiedad inmueble, toda vez que el documento intitulado *Recibo* representa y constituye una opción de compraventa que no fue debidamente consignada por escritura pública y que tampoco acredita la capacidad representativa del señor Pedro Rodríguez Castillo, hijo del Sr. Rodríguez Maldonado,

orden y proyectos de notificación dirigidos al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Municipio de Corozal y su Alcalde, al Fiscal de Distrito, a quienes ocupan la posesión de las fincas colindantes, al Departamento de Recursos Naturales, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Luma y la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones.

⁵ *Íd.*, Entrada Núm. 2.

⁶ *Íd.*, Entrada Núm. 3.

entre otros fundamentos. Al concluir su pronunciamiento, ordenó al apelante mostrar causa por la cual no debía archivarse el caso.⁷

En desacuerdo, el apelante instó una solicitud de reconsideración la cual fue declarada No Ha Lugar por el foro primario.⁸ Superado lo anterior, el TPI dictó la *Sentencia* apelada mediante la cual desestimó sin perjuicio la causa de acción según presentada.⁹

Inconforme, el apelante acude ante esta Curia y le imputa al foro primario los siguientes errores:

Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia en su análisis legal rechazar la aplicabilidad del Art. 183 de la Ley #210 *supra*, en un caso sobre Expediente de Información de Dominio Contradictorio, por lo que falló en su discreción al exigir a la Parte Demandante-Apelante que por razón del titular registral fallecido contra quien forzosamente se demanda en los casos sobre Expediente de Información de Dominio Contradictorio, se tenía que sustituir por sus herederos.

Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia en un caso sobre Expediente de Información de Dominio Contradictorio en su Sentencia Desestimatoria, *supra*, invocar la aplicabilidad del Art. 1232 del Código Civil de 1930 (31 L.P.R.A., Sec. 3453, Acápito (1), ya que la compraventa del inmueble objeto del presente Expediente de Información de Dominio Contradictorio no obra en escritura pública, como que nunca hubo adquisición alguna.

Ha transcurrido mayor término, sin que la parte apelada haya acreditado cumplimiento a nuestra *Resolución* emitida el 6 de julio de 2026, por lo que según advertido procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A. Expediente de Dominio Contradictorio

Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si cumple con los requisitos establecidos en la Ley Núm. 210-2015, *supra*. El procedimiento de expediente de dominio se refiere a un trámite judicial ex parte que no declara derechos,

⁷ *Íd.*, Entrada Núm. 4.

⁸ *Íd.*, Entrada Núm. 5 y 6.

⁹ *Íd.*, Entrada Núm. 7.

sino que justifica el dominio del promovente. *Ex parte Torres Perez*, 215 DPR 412, 425 (2025); *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 731 (1953).

No obstante, cuando dentro del expediente de dominio surge una controversia respecto a la validez del título o de los derechos dominicales del promovente, esta deberá dilucidarse dentro del propio procedimiento, el cual pierde su carácter *ex parte* y se convierte en un juicio contencioso ordinario. *Ex parte Torres Perez*, supra; *Ríos v. Tribunal Superior*, 77 DPR 79, 83 (1954); *Rodríguez v. Registrador*, supra.

De esta forma, este procedimiento también faculta la reanudación de tracto –cuando el dueño de la finca inscrita no aparece como titular registral – al Registro de la Propiedad cuando su propietario no tiene un título de dominio inscribible. Sobre dicho particular, el Artículo 183 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone como sigue:

Cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares. Si el demandante obtiene sentencia a su favor, una vez esta sea final y firme, podrá solicitar y el Tribunal ordenar la inscripción a su nombre y la cancelación de los asientos registrales que procedan.

En caso de reanudación de tracto, también se harán constar los titulares intermedios y se citarán éstos como lo dispone el inciso 2 del Artículo 185 de esta Ley.

Cónsono con lo anterior, el Artículo 185 de la Ley Núm. 210–2015, *supra*, establece los requisitos de contenido de la petición y notificación del procedimiento de expediente de dominio. El referido Artículo en su inciso 2 dispone lo siguiente:

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.

Por otro lado, el Tribunal Supremo ha interpretado que los requisitos establecidos por la Ley Núm. 210-2015, *supra*, para la tramitación de un expediente de dominio son esenciales y de cumplimiento estricto. *Nieves Osorio, Ex parte*, 127 DPR 907, 909 (1991) citando a *Álvarez Rivera v. Registrador*, 84 DPR 229, 230 (1961).

Establecido lo anterior, el Art. 187 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, y a petición del promovente, el Tribunal celebrará una vista para atender las alegaciones en torno a la solicitud de expediente de dominio, así como la prueba en apoyo de éstas, la cual podrá presentar la parte promovente de no haber oposición. Así, “[e]l tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluando las pruebas presentadas, declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento.” *Íd.*

De otra parte, el Artículo 191 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone que “[e]l expediente de dominio se

utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”.

B. Sucesión por causa de muerte

Debido a que la personalidad y la capacidad jurídica de la persona natural extingue con su muerte, las relaciones jurídicas entre los sujetos y el objeto del derecho deben tener un sucesor para así proteger el tráfico jurídico y evitar la incertidumbre de la titularidad de los bienes. Artículo 96 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 5581; E. González Tejera, *Derecho de sucesiones: La sucesión intestada*, San Juan, Ed. Universidad de Puerto Rico, 2001, T. I, pág. 4.

Nuestro ordenamiento jurídico vigente, define la sucesión por causa de muerte como la transmisión de los derechos y de las obligaciones del causante que no se extinguen por su muerte. Art. 1546 del Código Civil de 2020, *supra*, sec. 10911. Por tanto, la sucesión se abre en el momento de la muerte del causante. Art. 1547 del Código Civil de 2020, *supra*, sec. 10912.

Puesto que la parte con derecho u obligación a sustituir a un causante es su sucesión, cada uno de sus miembros deberá ser traído al pleito como parte indispensable. *Vilanova et al. v. Vilanova et al.*, 184 DPR 824, 839 (2012). Como se sabe, al sustituir a una parte por otra que no está en el pleito es necesario adquirir jurisdicción *in personam* sobre esa nueva persona, con el fin de que esta quede notificada de la acción y pueda ser escuchada y defenderse, si así lo desea. *Echevarría Jiménez v. Sucn. Pérez Meri*, 123 DPR 664, 686 (1989).

C. Parte indispensable

La Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1 establece quiénes son parte indispensable, a saber: “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no

pueda adjudicarse la controversia [...]”. *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al*, 214 DPR 1109, 1120 (2024). Entiéndase que, es indispensable aquella parte a quien se le violentaría su debido proceso de ley si se adjudica la controversia sin su presencia. *Pérez Ríos et al. v. CPE*, 213 DPR 203, 212 (2023); *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR 462, 479 (2019).

Como se sabe, el propósito de la Regla 16.1, *supra*, es proteger a las personas, naturales o jurídicas, que no formen parte de un pleito, de los efectos que acarrea la sentencia dictada. Al mismo tiempo, evita la multiplicidad de pleitos. *Pérez Ríos et al. v. CPE*, *supra*. Sobre el particular, nuestro más Alto Foro ha resuelto que, la falta de parte indispensable constituye una defensa irrenunciable, susceptible de invocarse en cualquier etapa de los procedimientos. Lo anterior, debido a que, el efecto de no traer a una parte indispensable redundaría en una violación a su debido proceso de ley. Por tanto, la ausencia de parte indispensable es un fundamento para dejar sin efecto una sentencia por nulidad. *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al*, *supra*. Ello, con el efecto de dejar sin jurisdicción al tribunal para resolver la controversia en ausencia de una parte indispensable. *Pérez Ríos et al. v. CPE*, *supra*.

III.

El apelante sostiene que, el foro primario incidió al desestimar sin perjuicio la solicitud de expediente de dominio contradictorio en virtud del Artículo 183 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, al requerir incluir como parte indispensable a los herederos del titular registral. En particular, arguye que, el caso de autos no es un procedimiento ordinario, por lo que la notificación al titular registral es un asunto de carácter procesal estatutario que no puede ser desplegado por las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. Asimismo, en su segundo planteamiento de error, cuestiona la determinación del TPI sobre la invalidez del título por no haberse otorgado en escritura pública.

Examinado cuidadosamente el recurso de apelación, así como la totalidad del expediente y el dictamen recurrido, colegimos que el foro primario actuó correctamente al desestimar la causa de acción de epígrafe, sin perjuicio.

Según reseñamos, el Sr. Rodríguez Castillo instó una petición de expediente de dominio para la reanudación de un tracto sucesivo en el Registro de la Propiedad. En su solicitud, el apelante incluyó como demandante al titular registral fenecido, el Sr. Rodríguez Maldonado. Ante la falta de parte indispensable el TPI, *motu proprio*, advirtió al apelante sobre la referida deficiencia. Empero, el apelante se negó a introducir al pleito a la sucesión por entender que la disposición estatutaria no lo requiere. Al carecer la parte demandada de personalidad jurídica y ante una reclamación que no justifica la concesión de un remedio, el foro primario desestimó sin perjuicio la causa de acción.

Puntualizamos que, en particular al caso de autos, la reanudación del tracto sucesivo descrito en el Artículo 183 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, refiere las ocasiones en que un dueño de una finca inscrita o un derecho real no consta en el Registro de la Propiedad. A tales efectos, el referido estatuto reconoce lo imperativo de instar una acción ordinaria contra quienes aparecen como titulares en el Registro de la Propiedad. Ciertamente, al promover la presente causa de acción, el Sr. Rodríguez Castillo presentó su reclamación contra el titular registral. Sin embargo, dicho titular carece de personalidad jurídica, por lo que resulta forzoso concluir que son los sucesores del causante quienes suceden en la titularidad de los derechos e igualmente asumen las obligaciones que formaban parte de su patrimonio.

Tras evaluar la causa, colegimos que, los miembros de la sucesión del Sr. Rodríguez Maldonado, tienen un interés real en el caso, al amparo de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Según surge de la certificación emitida por el Registro de la Propiedad y conforme hizo constar el apelante en su petición, el Sr. Rodríguez Maldonado era titular registral del bien inmueble del que este alega ser dueño extraregistral. Como corolario de lo anterior, la sucesión del causante adquirió los derechos y obligaciones del causante, por lo que constituyen parte indispensable en el pleito. Consecuentemente, la omisión de una parte indispensable es motivo para desestimar una causa de acción por falta de jurisdicción.

Destacamos que, según reseñamos, a pesar de que el foro primario le concedió al apelante amplia oportunidad de traer al pleito a la parte ausente, el Sr. Rodríguez Castillo no cumplió con su obligación. Al así suceder, concluimos que el foro primario no cometió el primer error reseñado.

Por último, dado a que el presente recurso acarrea falta de jurisdicción por ausencia de una parte indispensable, es inmeritorio discutir el segundo señalamiento de error.

IV.

Por los fundamentos antes discutidos, se confirma el dictamen apelado.

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

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