Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ ACEVEDO; JANET LÓPEZ GUARDARRAMA PETICIONARIO V. EX PARTE	TA2026CE00995	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil Núm.: SJ2025CV08881 Sobre: Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la juez Brignoni Mártir, el juez Ronda del Toro, y el juez Monge Gómez

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026.

Comparecen ante nos, el señor Miguel Ángel Rodríguez Acevedo y su esposa, la señora Janet López Guardarrama (en lo sucesivo, en conjunto, "los peticionarios"). Solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *"Resolución"* emitida el 6 de julio de 2026 y notificada al día siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *"Petición Jurada"* de Expediente de Dominio, presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, *expedimos* el presente auto de *certiorari* y con ello *revocamos* la determinación recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al foro primario para que determine exclusivamente los requisitos atinentes a la figura jurídica del expediente de dominio en consonancia con lo dispuesto en los Artículos 185 y 188 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6291 y 6294 y proceda a emitir una resolución final de conformidad a lo establecido en dichas disposiciones.

I.

El presente caso trata sobre un procedimiento de jurisdicción voluntaria que inició el día 1 de octubre de 2025 con la presentación de una *"Petición Jurada"* de Expediente de Dominio, instada por los peticionarios. A través de la misma, éstos alegaron que poseen un bien inmueble sito en el Municipio de San Juan el cual no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Sostuvieron, que obtuvieron el dominio de dicho inmueble a través de un *"Contrato Privado de Estructura en Suelo Ajeno,"* perfeccionado el día 10 de septiembre de 2007. Según indicaron, la vendedora de dicho inmueble mantuvo la posesión del mismo por más de treinta y cinco (35) años de forma pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueña. De igual modo, arguyeron que ellos han poseído la referida propiedad bajo las mismas cualidades y de buena fe por más de dieciocho (18) años. Ante tales alegaciones, solicitaron al foro primario que autorice la inmatriculación de la finca y que el dominio sobre el inmueble en cuestión sea inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Así las cosas, el 20 de mayo de 2026, el foro primario celebró vista en su fondo para el presente caso. A dicha Vista comparecieron los peticionarios y una Fiscal. Tras escuchar la prueba oral y documental presentada, el tribunal de instancia determinó en Corte Abierta declarar *No Ha Lugar* la *"Petición Jurada,"* según surge de la "*Minuta Resolución Enmendada"* notificada el 1 de julio de 2026.

Acto seguido, el 7 de julio de 2026, el foro primario notificó la *"Resolución"* que hoy nos ocupa. Mediante esta, expresó por escrito su dictamen de *No Ha Lugar* a la *"Petición Jurada"* de Expediente de Dominio. Asimismo, archivó el presente caso sin perjuicio.

En desacuerdo, oportunamente el 31 de julio de 2026, los peticionarios presentaron ante este Tribunal una *"Solicitud de Certiorari."* A través de esta, esbozaron el siguiente señalamiento de error:

El Tribunal de Primera Instancia incurrió en un claro error de derecho al denegar la petición sobre Expediente de Dominio, descartando el tiempo que el dueño anterior poseyó la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño que, sumado al tiempo de posesión de los peticionarios, excede el término aplicable para completar la prescripción adquisitiva.

II.

A. Recurso de Certiorari:

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Alio v. Santiago Chardón y otros*, 2026 TSPR 113; *Rivera et al v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Orthopedics Prod. Of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc*., 207 DPR 994, 1004 (2021); Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 3491. La característica distintiva del *certiorari* "se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos". *Id*. En lo aquí concerniente, la Regla 32(B) del Tribunal de Apelaciones posibilita la revisión vía *certiorari* de las resoluciones finales emitidas por el Tribunal de Primera Instancia en los procedimientos de jurisdicción voluntaria (*Ex parte*). Véase, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, delimita los criterios para la expedición de un auto de *certiorari.* Así pues, estas consideraciones "orientan la función del tribunal apelativo intermedio para ejercer sabiamente su facultad discrecional". *Rivera et al v. Arcos Dorados et al*, supra. La aludida regla permite que el análisis del foro apelativo intermedio no se efectúe en el vacío ni se aparte de otros parámetros al momento de considerar los asuntos planteados. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 337 (2023); *Rivera et al v. Arcos Dorados et al*, supra; *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 848 (2023); *800 Ponce de León v. American International*, 205 DPR 163, 176 (2020). De conformidad con lo anterior, la Regla 40, *supra*, dispone los siguientes criterios:

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 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.

Los foros revisores no debemos intervenir en las determinaciones de hechos del tribunal de instancia, "salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad o incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto." *Citibank v. ACBI*, 200 DPR 724, 736 (2018). Esta norma permite que el foro primario actúe conforme a su discreción judicial, que es la facultad que tiene "para resolver de una forma u otra, o de escoger entre varios cursos de acción". *Id*. pág. 735; *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, LLC, 202 DPR 117, 132 (2019). El ejercicio esta discreción "está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Id*.; *Pueblo v. Hernández Villanueva*, 179 DPR 872, 890 (2010). Así pues, "la discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Id; Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016). No obstante, un tribunal incurre en abuso de discreción cuando ignora sin fundamento un hecho material, concede demasiado peso a un hecho inmaterial, y fundamenta su determinación en ese hecho irrelevante, o cuando a pesar de examinar todos los hechos del caso hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable. *Id*. pág. 736. En esos casos, los foros apelativos ostentamos la facultad discrecional para expedir el recurso de *certiorari* y ejercer nuestra función revisora.

B. Expediente de Dominio:

Todo propietario que no tenga un título de dominio inscrito a su favor podrá inscribirlo de conformidad a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6291. La inscripción primera de una finca se conoce como inmatriculación. En específico, se entiende por inmatriculación "el ingreso de una finca en el Registro de la Propiedad, acto que normalmente se efectúa mediante la primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante". *Ex parte: Efraín Torres Pérez y su esposa Mirka Ivelisse Cabrera Vélez*, 2025 TSPR 5, citando a Rivera, *op. cit.*, pág. 338. La primera inscripción de cada finca debe ser de dominio. 30 LPRA sec. 6036. En los escenarios en que un propietario carezca de un título inscribible, el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*, provee el mecanismo necesario, por medio del procedimiento de expediente de dominio, para que se declare justificado o no el dominio sobre la propiedad para la cual se solicita inscripción.

El procedimiento de expediente de dominio comienza con la presentación de un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes. 30 LPRA sec. 6291. Este procedimiento consiste en la ejecución de una serie de requisitos, los cuales se deben cumplir cabalmente. Véase, *Ex parte Rosario*, 75 DPR 698, 706-707 (1953). El Tribunal de Primera Instancia celebrará una vista para atender, entre otras cosas, la prueba presentada, y declarará si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento. 30 LPRA sec. 6293. Si el Tribunal declara el dominio justificado, el promovente podrá presentar en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria una copia certificada de la resolución final y firme dictada por el tribunal que atendió la petición para obtener una inscripción a su favor. 30 LPRA sec. 6294.

"La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de

dominio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley [del Registro de la Propiedad] respecto a tercero." 30 LPRA sec. 6298. Es importante señalar, que **el expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión.** (Énfasis suplido). 30 LPRA sec. 6297. "Por lo tanto, su resolución no adquiere carácter de cosa juzgada **y nada impide que se realice un juicio declarativo posterior a instancia de las partes interesadas."** (Énfasis suplido). *Ex Parte: Román Quiles y otros*, 2025 TSPR 45.

C. Prescripción Adquisitiva o Usucapión:

Conforme al Código Civil vigente, "[l]a propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes." 31 LPRA sec. 7951. En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad puede obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales,* 187 DPR 15, 26 (2012). "La usucapión es un modo de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley." 31 LPRA sec. 8021.

Para concretarse la prescripción adquisitiva la posesión se debe efectuar en concepto dueño, de manera continua, pública y pacífica. 31 LPRA sec. 8022. "Se concibe que un inmueble es poseído como dueño cuando la opinión pública o la 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." *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales,* supra, pág. 29. De manera que, el poseedor que ejecute el estado posesorio mediante actos de violencia o por mera tolerancia del titular del dominio o por autorización, representación y desconocimiento de éste, no podrá adquirir el dominio de la cosa poseída. 31 LPRA sec. 7846; *Adm. Terrenos v. SLG*

Rivera-Morales, supra. Además de los requisitos anteriores, los sujetos involucrados – entiéndase el usucapiente y el que pierde el derecho - deben gozar de capacidad y la cosa a usucapir debe ser susceptible de adquirirse por prescripción. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 512-513 (2007).

La prescripción adquisitiva se puede efectuar de dos (2) formas: de manera ordinaria o de manera extraordinaria. 31 LPRA sec. 8027. Para que exista la usucapión ordinaria, el poseedor de la cosa debe obrar de buena fe y tener justo título. *Id.* En cambio, para que se concrete la usucapión extraordinaria basta con que el usucapiente cumpla con el término de adquisición dispuesto por ley. *Id.* El término que se debe cumplir para lograrse la usucapión ordinaria o extraordinaria dependerá del Código Civil vigente al momento del hecho posesorio. Así lo establece el Código Civil actual en su Artículo 1814 que lee como sigue:

> Los términos prescriptivos, de caducidad o de usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este. 31 LPRA sec. 11719.

En lo concerniente a este caso, los cómputos de la alegada prescripción adquisitiva deberán regirse por los términos dispuestos en el derogado Código Civil de 1930, por ser éste la ley vigente al momento de comenzarse la presunta posesión civil. Al hacer referencia a los términos del anterior Código Civil, se desprende que para concretarse la usucapión ordinaria la cosa se debe poseer en un término de diez (10) años - si el dueño de la misma está presente - y veinte (20) años si el dueño de la cosa poseída se encuentra ausente. 31 LPRA sec. 5278. Por su parte, la usucapión extraordinaria debe cumplirse en un término de treinta (30) años. 31 LPRA sec. 5280.

Para efectos del cómputo de tiempo, el poseedor actual puede completar el tiempo necesario uniendo al suyo el de su causante. La antes dicha normativa de posesión tiene su origen en el Artículo 1860 del Código Civil de 1930 y permanece vigente en el Artículo 789 del Código Civil de

2020. Véase, 31 LPRA sec. 1860 (derogado) y 31 LPRA sec. 8033. De igual modo, la referida norma ha sido interpretada por nuestro más Alto Foro. Sobre el particular, el Tribunal Supremo ha establecido que una persona puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de los anteriores dueños. *Hernández v. Caraballo,* 74 DPR 29, 35 (1952). En armonía con lo anterior, también ha proferido "que la ley permite sumar a la suya la posesión en concepto de dueño de todas las personas de quienes trae causa el actual poseedor, a los fines de completar el término de la prescripción." *Dumont v. El Registrador de Guayama,* 30 DPR 289, 290 (1922). Además, véase*, Mollá v. Mck. Jones*, 41 DPR 911 (1931).

Para obtener un título de dominio inscribible, el adquirente por usucapión cuenta con el remedio de la acción declaratoria de la prescripción adquisitiva. Sobre esto, el Artículo 795 del Código Civil de 2020 lee como sigue: "Una vez transcurre el plazo para que se consume la usucapión, el adquirente puede entablar acción para que se le declare titular del derecho usucapido. La sentencia favorable es título para la inscripción del derecho en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo titular." 31 LPRA sec. 8039.

III.

En esencia, los peticionarios aseveran que el foro primario erró en Derecho al no sumar a su tiempo de posesión el término de tenencia en concepto de dueña de la anterior titular del inmueble en cuestión. Entienden, que si ambas posesiones a título de dueños se suman entonces se configuraría una posesión pública, pacífica e ininterrumpida de cincuenta y tres (53) años. A su vez, sostienen que cumplieron con todos los requisitos del Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*.

Tras un examen minucioso del expediente ante nuestra consideración y de la normativa aplicable, concluimos expedir el presente auto de *certiorari* y con ello revocar la determinación recurrida. En consecuencia, devolvemos el presente caso al TPI para que cumpla con

los requisitos de Resolución final contemplados en el Artículo 188 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. A continuación, explicamos los fundamentos que nos llevan a tal conclusión.

De forma similar a los peticionarios, razonamos que el foro primario erró en derecho al emitir la determinación objeto de revisión. No obstante, el error cometido no está relacionado al cómputo de la prescripción adquisitiva sino a la naturaleza jurídica del expediente de dominio.

De conformidad a la normativa expuesta, cuando una finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad puede celebrarse un proceso de inmatriculación - vía expediente de dominio - para lograr su ingreso al referido Registro. La naturaleza del aludido procedimiento es de justificación de dominio y no de declaración de derechos propietarios. La diferencia entre justificación de dominio y declaración de dominio estriba en que la primera no es cosa juzgada y posibilita la existencia de un juicio declarativo posterior. Por su parte, la declaración de dominio implica propiamente una adjudicación de titularidad y no meramente un acto de justificar el derecho que se pretende inscribir. Entiéndase, la acción declaratoria de dominio convierte y legitima a la parte promovente en dueña de lo poseído.

En el presente caso, los peticionarios presentaron una "*Petición Jurada"* de Expediente de Dominio. Mediante esta, solicitaron la inmatriculación de la finca en cuestión y que se declare la prescripción del dominio a su favor. Empero, el Artículo 191 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*, expresamente establece que "el expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión." Véase, 30 LPRA sec. 6297. Siendo así, la referida Ley Especial distingue y separa los procedimientos de expediente de dominio y de declaración de prescripción adquisitiva. De hecho, nuestro más Alto Foro de forma similar ha interpretado que: "no puede utilizarse este mecanismo [de expediente de dominio] para declarar derechos." *Ex Parte: Román Quiles y otros*, supra.

Nuestro Código Civil expresamente permite a la parte adquirente por usucapión entablar una acción declaratoria de titularidad luego de que hayan trascurrido los plazos pertinentes. Véase, 31 LPRA sec. 8039. Por tanto, al tratarse el presente caso de una solicitud de expediente de dominio, el foro primario debió examinar y las partes argumentar exclusivamente sobre el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. El incluirse la figura jurídica de la usucapión dentro de este procedimiento de expediente de dominio tuvo como resultado la integración de procedimientos de distinta naturaleza y por consiguiente la equiparación de dos acciones con fines diversos. Según discutido, ello está vedado por la Ley del Registro de la Propiedad y la jurisprudencia aplicable.

Ciertamente, una persona puede completar el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva uniendo al suyo el de los anteriores dueños. Sin embargo, ese particular no debe ser objeto de revisión dentro de un procedimiento de expediente de dominio cuyo fin es obtener la inmatriculación de una finca mediante la justificación del derecho de dominio. Siendo así, erró en derecho el foro primario al exigir el cumplimiento de requisitos relativos a la usucapión dentro de un procedimiento que se debe regir por el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. Cabe señalar que, el hecho de que una de las alegaciones del expediente de dominio requiera esbozar "el tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños," no implica que el procedimiento de expediente de dominio sea una acción declaratoria de dominio o posea sus mismos efectos. Véase, 30 LPRA sec. 6291h.

Reiteramos, que según la normativa expuesta el deber del Tribunal en los procedimientos de expediente de dominio se circunscribe en examinar si se cumplieron cabalmente los requisitos estatuidos en el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra* y declarar si se ha justificado o no el dominio peticionado. Acto seguido, en la resolución

final deberá consignar los hechos alegados que fueron propiamente probados y hará relación del cumplimiento de los trámites legales exigidos por el referido Artículo 185, *supra*, de conformidad al Artículo 188 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*.

Debido a que la determinación recurrida adolece del no cumplimiento exclusivo con los requisitos atinentes a la figura jurídica del expediente de dominio, procedemos a *expedir* el presente auto de *certiorari* al amparo de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra.* Por medio de lo anterior, *revocamos* la *"Resolución"* objeto de revisión. En consecuencia, devolvemos el presente caso al foro primario para que cumpla con los requisitos de Resolución estatuidos en el Artículo 188 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. De manera que, pueda declarar o no la justificación del dominio peticionado en armonía con los criterios relativos al expediente de dominio y no a la figura independiente de la usucapión.

Es preciso puntualizar, que la justificación de dominio no adquiere el carácter de cosa juzgada y las partes interesadas pueden instar, si así lo estiman, una acción independiente y posterior sobre declaración de derechos.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *expedimos* el presente auto de *certiorari* y con ello *revocamos* la determinación recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al foro primario para que emita una determinación exclusivamente en cuanto a los requisititos atinentes a la figura jurídica del expediente de dominio en consonancia con lo dispuesto en los Artículos 185 y 188 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *supra,* de manera que pueda emitir una resolución final de conformidad a lo establecido en dichas disposiciones.

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