

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL I		
LUIS SERRANO MARTÍNEZ Ex Parte	TA2026CE01044	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Utuado Caso Núm.: UT2025CV00544 Sobre: Expediente de Dominio
Panel integrado por su presidente, el Juez Marrero Guerrero, la Jueza Boria Vizcarrondo y el Juez Robles Adorno. Robles Adorno, Juez Ponente. SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2026. El 6 de agosto de 2026, el señor José A. Maldonado (el señor Maldonado o el peticionario) presentó ante nos una petición de <i>certiorari</i>, por derecho propio, en la que solicitó que revoquemos, la <i>Resolución</i> emitida el 3 de julio de 2026, notificada el 6 de julio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado (TPI o foro primario). ¹ En el aludido dictamen, el foro primario ordenó la inscripción del derecho de dominio a favor del señor Luis Serrano Martínez (el señor Serrano Martínez) en el Registro de la Propiedad, sobre un predio en Utuado. Por los fundamentos que exponremos a continuación, desestimamos el recurso debido a que el peticionario carece de legitimación activa. I. El caso de epígrafe tuvo su origen el 6 de noviembre de 2025, cuando el señor Serrano Martínez presentó una <i>Petición ex parte</i>,² ¹ Entrada Núm. 81 del caso núm. UT2025CV00544 en el Sistema Unificado para el Manejo y Administración de Casos (SUMAC). ² Entrada Núm. 1 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.		

en la que solicitó que el foro primario ordenara la inscripción del dominio de un predio en su favor, descrito a continuación:

Rústica: Predio de terreno situado en el Barrio Guaonico del término municipal de Utuado, Puerto Rico, con una cabida de nueve puntos mil novecientos cuarenta y dos (9.1942) cuerdas. [E]n lindes: por el NORTE, con Gerardo Collazo; por el SUR, con Julián Maldonado; por el ESTE, con Jesús Maldonado; y por el OESTE, con Julián Maldonado, antes, hoy con Zoraida Maldonado. Por dicha finca atraviesa un camino municipal que da acceso a la carretera ciento veintitrés (123).-----
---No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.-----

---Catastro Número: doscientos catorce guiones cero cero cero guiones cero cero dos guiones treinta guion cero cero cero (214-000-002-30-000).-----

El 12 de diciembre de 2025, el TPI emitió una *Orden Admitiendo el Expediente*, en la que ordenó la citación personal o por correo certificado: (1) al Alcalde del Municipio, (2) al Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas, (3) al Fiscal de Distrito, y (4) a las personas que estén en posesión de las fincas colindantes.³

Previo a que la Secretaría del TPI expidiese la notificación por edicto a las personas ignoradas o desconocidas a quien pudiese perjudicar la inscripción del dominio, el 15 de enero de 2026, el señor Maldonado presentó una *Moción por derecho propio*.⁴ En la referida moción, alegó que, el señor Serrano Martínez estaba ocupando desde el año 2006, sin autorización, una parcela de cinco (5) cuerdas de la Sucesión Rivera Mazonet. Indicó que, dicho predio tenía cuatro (4) edificaciones y, el número de catastro correspondiente era el 214-000-002-39, y no el número de catastro 214-000-002-30. Con ello, argumentó que, la Oficina Gerencia y Presupuesto (OGPe) le asignó el número que no le correspondía al terreno del señor Serrano Martínez. Por ende, sostuvo que, el señor Serrano Martínez solicitó la inscripción de un predio asignado un número de catastro erróneo. Asimismo, adujo que, el terreno que el

³ Entrada Núm. 9 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

⁴ Entrada Núm. 20 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

señor Serrano Martínez había heredado de su madre estaba situado en el Barrio Salto Arriba, Sector Puente Blanco y no en predio por el cual solicitó la inscripción.

Concedido un término para expresarse, el 17 de febrero de 2026, el señor Serrano Martínez presentó una *Moción en cumplimiento de orden* en la que señaló que, el alegado error en el número de catastro no estaba apoyado por ningún documento.⁵ Sostuvo que, el predio objeto de la petición posee un Permiso de Uso de la OGPe bajo el número de catastro 214-000-002-30 y, por tanto, las alegaciones del peticionario eran falsas. Indicó que, la propiedad en el Barrio Salto Arriba a la que hacía referencia el señor Maldonado, era una propiedad perteneciente a su madre y, no guardaba relación con la finca en controversia.

En respuesta, el 3 de marzo de 2026, el peticionario presentó una *Moción* en la que recalcó los planteamientos previamente esbozados en la *Moción por derecho propio*.⁶

Tras tener ante sí ambas posturas, el foro primario emitió una *Resolución Interlocutoria*⁷ en la que determinó lo siguiente:

La finca a la que se hacía referencia en la moción por derecho propio presentada por José A. Maldonado, conforme el número de catastro, resulta ser una distinta a aquella que es objeto de la petición de epígrafe. Así las cosas, se declara No ha Lugar a la intervención de José A. Maldonado.

Luego de varias incidencias procesales, una multitud de mociones por el peticionario⁸ y la celebración del juicio el 3 de julio de 2026,⁹ el foro primario emitió una *Resolución*, notificada el 6 de julio de 2026, en la que resolvió que procedía la inscripción del dominio solicitado.¹⁰ En la misma, el TPI indicó que, las notificaciones requeridas por ley para el proceso de expediente de

⁵ Entrada Núm. 32 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

⁶ Entrada Núm. 34 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

⁷ Entrada Núm. 35 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

⁸ Entradas Núms. 36, 38, 41, 45, 47, 51, 53, 54, 59, 64, 65, 66, 67, 73, 75, y 80 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

⁹ Véase Entrada Núm. 83 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

¹⁰ Entrada Núm. 81 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

dominio se habían cumplido, y que la prueba documental y testifical probaron a cabalidad los hechos alegados en la petición. Es decir, el foro primario determinó que, el señor Serrano Martínez: había adquirido el predio de la Sucesión Martínez de la Rosa, quien conjuntamente con la causante y los dueños anteriores habían poseído el predio de manera pública, pacífica, continua, a título de dueño y de buena fe por más de cuarenta (40) años; que el predio se encontraba libre de cargas y gravámenes; que este no estaba en litigio; y no aparecía inmatriculado en el Registro de la Propiedad. En vista de ello, ordenó la inscripción del derecho de dominio del señor Serrano Martínez sobre el predio en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente, el peticionario presentó diversas mociones,¹¹ entre ellas una dirigida a este foro el 22 de julio de 2026, impugnando el expediente de dominio expedido a favor del señor Serrano Martínez, indicando que proveería prueba documental y testifical en su momento.¹²

El 6 de agosto de 2026, el señor Maldonado presentó su petición de *certiorari*, por derecho propio, en la que formuló los siguientes errores:

[1] Que [e]ste caso es sobre el [número] de catastro 214-000-002-30 de 9 cuerdas.

[2] Que los colindantes según [el ingeniero que preparó el plano de mensura] son diferentes a los colindantes que presentó al Tribunal [el abogado del señor Serrano Martínez].

[3] Que el Tribunal y el Fiscal [de Distrito] escuchan los testigos con su mente clara que se est[á]n refiriendo al catastro 30 que es donde se reflejan las propiedades del solicitante que colinda con la Finca 39 y la 40.

[4] Que el [abogado del señor Serrano Martínez] esta tra[y]endo una finca de 9 cuerdas compuesta de dos Fincas[,] la Finca 39 y la Finca 38. Yo José A. Maldonado y otros 9 herederos de las Fincas 39 y 38 hemos perdido nuestro derecho a heredar lo que nos corresponde.

¹¹ Véase Entradas Núms. 84, 89, 91, 92, 93, 96 y 100 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

¹² Entrada Núm. 91 del caso núm. UT2025CV00544 en SUMAC.

Dada las particularidades del caso, optamos por prescindir de la presentación de escritos o procedimientos ulteriores “con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho”. Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5). Consecuentemente, procederemos a resolver el recurso ante nos, sin la comparecencia del señor Serrano Martínez.

II.

A.

El auto de *certiorari* es un remedio procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194 (2023); *Caribbean Orthopedics Products of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 207 DPR 994, 1004-1005 (2021); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821 (2023). Véase, además, *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016). A diferencia de una apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de forma discrecional. *Caribbean Orthopedics Products of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc, supra*; *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). Cónsono con lo anterior, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone en lo pertinente lo siguiente:

[...]

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 de este apéndice 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 de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

[...]

Si el asunto sobre el cual versa el recurso de *certiorari* está comprendido en una de las instancias establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, debemos pasar entonces a un segundo escrutinio. El mismo se caracteriza por la discreción que ha sido conferida al Tribunal de Apelaciones para autorizar, expedir y adjudicar en sus méritos el caso. En aras de ejercer de manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios a considerar para poder atender o no las controversias ante su consideración. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 337 (2023). Véase, *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, *supra*, págs. 209-210; *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Los criterios que debemos considerar son los siguientes:

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 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.

Lo anterior impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97. Ahora bien, este Tribunal de Apelaciones puede expedir el auto de *certiorari* cuando “se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, casos de relaciones de familia, casos que revistan interés público o cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, *supra*, pág. 208.

B.

En general, los tribunales tienen la obligación y responsabilidad de decidir los casos que se le presentan ante su consideración, incluso aquellos que con gusto evitaría. No obstante, como doctrina de autolimitación y de prudencia en el ejercicio del Poder Judicial, los tribunales solo pueden resolver aquellas controversias que sean justiciables. *Hernández Montañez v. Parés Alicea*, 208 DPR 727, 738 (2022). El concepto de justiciabilidad “impone el deber de examinar si los casos que traban una controversia de índole constitucional cumplen con determinados e indispensables requisitos previo a una expresión [...]”. *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 420 (1994). Lo anterior, pues, “los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”. *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558-559 (1958). Por consiguiente, para poder ejercer de forma válida nuestra facultad de interpretar la ley, es necesario que el caso presente una controversia auténtica, definida

y concreta, dentro de un contexto adversativo. De lo contrario, procede la desestimación del recurso presentado porque, como no existe una controversia real entre los litigantes, el tribunal debe abstenerse de adjudicarlo.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que una controversia no es justiciable en las siguientes circunstancias, a saber, cuando: (1) la cuestión a resolver es una cuestión política; (2) una de las partes no tiene capacidad jurídica para promover un pleito; (3) después de iniciado el pleito, hechos posteriores lo convierten en académico; (4) lo que se procura obtener es una opinión consultiva; y (5) el pleito no está maduro. *Noriega v. Hernández Colón*, *supra*, pág. 421-422.

Nuestra jurisprudencia define la legitimación activa como “la capacidad que se requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante.” *Hernández Montañez v. Parés Alicea*, *supra*, pág. 739. Para satisfacer dicho concepto, la parte promovente tiene que demostrar: (1) que sufrió un daño claro y palpable; (2) que el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) la existencia de un nexo causal entre el daño alegado y la acción que se ejercita; y, (4) que la causa de acción se ejerce al palio de la Constitución o de una ley. *Fund. Surfrider y otros v. ARPe*, 178 DPR 563, 572 (2010).

Se ha indicado que la legitimación activa significa que, como parte demandante, debe figurar aquella persona a favor de quien el derecho material o sustantivo establezca el derecho objeto de la demanda. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., LexisNexis de Puerto Rico, 2017, sec. 1002, pág. 118.

Así, el requisito de legitimación activa tiene su génesis en la doctrina de justiciabilidad y su función principal responde a asegurar que los tribunales atiendan aquellos asuntos que presentan casos o controversias que les permitan conceder remedios apropiados. *CRIM v. Méndez Torres*, 174 DPR 216, 225 (2008). Igualmente, la legitimación activa orbita, principalmente, en torno a la parte que promueve la acción y, en segundo lugar, a las cuestiones a adjudicarse. *Co. Ópticos de PR v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 564 (1989) (citando a *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, 109 DPR 715, 723 (1980)).

Cónsono con lo anterior, “[l]a doctrina de la justiciabilidad de las causas gobierna el ejercicio de la función revisora de los tribunales, fijando su jurisdicción.” *Smyth, Puig v. Oriental Bank*, 170 DPR 73, 75 (2007).

C.

La *inmatriculación* es el ingreso de una finca en el Registro de la Propiedad. El *expediente de dominio* es un procedimiento especial provisto por la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA secs. 6001-6561 (Ley Núm. 210-2015), que permite la *inmatriculación* de una finca cuando su propietario carece de título de dominio inscribible.

El Art. 185 de la citada ley establece los requisitos del procedimiento. 30 LPRA sec. 6291. Este se inicia con la presentación de un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que está sito el inmueble. El escrito deberá incluir los datos y alegaciones que se enumeran en el citado artículo. De pertinencia al presente caso, el promovente notificará personalmente o por correo certificado copia de su petitorio, entre otras, a las personas que estén en posesión de las fincas colindantes. Además, el inciso (2) del Art. 185, *supra*, dispone que

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.

Íd. (Énfasis suplido).

Conforme el Art. 187 de la referida ley: “[t]ranscurrido el término de veinte (20) días después de la publicación del edicto, a petición del promovente, el tribunal celebrará una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten”. 30 LPRA sec. 6293. “De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento con los requisitos enumerados en el [Art. 185]”. *Íd.* Satisfecho lo anterior, “[e]l Tribunal escuchará y calificará las pruebas y declarará sin más trámites si está justificado el dominio o no lo está”. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 342.

Si bien la Ley 210-2015, *supra*, requiere que se realicen las antedichas notificaciones y citaciones, el Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico¹³ limita la participación de una parte con interés dentro del procedimiento de *expediente de dominio*. De esta forma, la Regla 185.3 instituye en lo aquí pertinente que “[s]ólo se admitirá oposición de parte interesada **a los efectos de que el solicitante no ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de**

¹³ Reglamento núm. 8814 de 14 de septiembre de 2016.

todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener” (Énfasis suplido).

Ello es así porque el *expediente de dominio* se trata de un trámite judicial *ex parte* en el cual no se declaran derechos, sino que justifica el dominio del promovente de manera que este pueda solicitar la *inmatriculación* de la finca en el Registro de la Propiedad. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 338. Por lo tanto, “[l]a resolución aprobatoria de un expediente de dominio no constituye cosa juzgada, y no impide un ataque posterior a la resolución por quienes no hayan litigado”. *Rodríguez Figueroa v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953). Así surge expresamente del Art. 192 de la Ley Núm. 210-2015, el cual prescribe que “[l]a 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 respecto a tercero”. 30 LPRA sec. 6298.

III.

En el presente caso, el peticionario coligó cuatro (4) señalamientos de error. En lo pertinente, argumentó que, el foro primario erró al considerar que la finca, con número de catastro 214-000-002-30, tuviese nueve (9) cuerdas, alegando que la misma está compuesta por dos fincas, con número de catastro terminando en 38 (Finca 38) y 39 (Finca 39), respectivamente. Como consecuencia, alegó que, al ordenar la inscripción del derecho de dominio del referido predio a nombre del señor Serrano Martínez, él y nueve (9) herederos de las Fincas 38 y 39 han perdido el derecho a heredar los que les corresponde.

A tenor con el marco jurídico expuesto, para que una persona pueda presentar una causa de acción ante un foro judicial, debe tener legitimación activa. La legitimación activa ha sido definida como “la capacidad que se requiere a la parte promovente de una

acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante.” *Hernández, Santa v. Srio. De Hacienda, supra*. Es decir, la persona que presente una causa de acción ante el Tribunal debe tener derecho al remedio que solicita. De lo contrario, la persona carece de legitimación activa y, por tanto, un foro judicial no tiene jurisdicción.

Al respecto, el peticionario argumentó que, el foro primario erró en inscribir un predio en favor del señor Serrano Martínez dado que era heredero de la mencionada finca. No obstante, el TPI evaluó los argumentos esbozados por el peticionario y la documentación relacionada al caso y resolvió que no tenía un derecho sobre el predio en cuestión. Ante ello, el TPI no le concedió ser parte interventora en el pleito. Así pues, el peticionario carece de legitimación activa para impugnar el dominio en controversia puesto que no presentó la documentación u evidencia necesaria para demostrar que ostenta algún derecho acerca el predio inscrito en favor del señor Serrano Martínez. Denotamos que, el TPI cumplió en notificarle a los colindantes del terreno en controversia sobre el pleito del expediente de dominio. Consecuentemente, procede desestimar el presente recurso en virtud de que el peticionario no tiene legitimación activa. Ello, tras no ser el dueño de la finca inscrita en favor del señor Serrano Martínez ni tener un derecho sobre dicho predio.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción toda vez que, el peticionario no tiene legitimación activa.

Notifiquese.

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