ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

HÉCTOR IGARTUA PELLOT RECURRIDO V. RAMÓN HERNÁNDEZ ARCE, FILOMENA GURBINDO Y LOS MIEMBROS DE SUS SUCESIONES FELIX SAMUEL HERNÁNDEZ GURBINDO, EL O LAS MIEMBROS DE SU SUCESION, JUAN DEL PUEBLO Y JUANITA DEL PUEBLO, FULANO, SUTANO Y PERENCEJO DE TAL Y FULANA, SUTANA Y PERENCEJA DE TAL **CARMEN PELLOT HERNÁNDEZ** **PETICIONARIA**	TA2026CE01072	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla Caso Núm.: AG2025CV01753 Sobre: USUCAPION

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, la Jueza Prats Palerm y la Juez Lotti Rodríguez.

Lotti Rodríguez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2026.

Comparece Carmen Pellot Hernández (en adelante, Sra. Pellot Hernández o peticionaria) mediante un recurso de *certiorari* presentado el 16 de agosto de 2026 y nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 24 de junio de 2026, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante, TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Moción de Relevo de Sentencia* presentada por la peticionaria.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, revocamos la determinación recurrida.

I.

El 26 de septiembre de 2025, Héctor Igartua Pellot (en adelante, Sr. Igartua Pellot o recurrido) presentó una *Demanda*[1] sobre prescripción extraordinaria respecto a una propiedad de tres (3) cuerdas, ubicada en el Barrio Caimital Alto de Aguadilla, inscrita bajo el número de finca 6,037 en el Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla. Alegó que adquirió la propiedad mediante una compraventa verbal del titular registral, Ramón Hernández Arce, en 1987 y que, desde entonces, la había poseído de manera continua, pública y pacífica en concepto de dueño. Solicitó que se declarara adquirido el dominio por usucapión y se ordenara su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a los demandados, el recurrido alegó bajo juramento que Ramón Hernández Arce, Filomena Gurbindo, titulares registrales de la propiedad, y su hijo Félix Samuel Hernández Gurbindo habían fallecido y que desconocía si existían otros herederos y, de existir, desconocía sus nombres, circunstancias personales y direcciones. Por ello, solicitó emplazar mediante edicto a los titulares registrales, sus respectivas sucesiones y demás demandados desconocidos. Ese mismo día presentó una moción al amparo de la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, solicitando autorización para emplazarlos por edicto.[2]

El TPI autorizó el emplazamiento por edicto, el cual fue expedido el 30 de septiembre de 2025.[3] Posteriormente, el edicto fue publicado el 16 de octubre de 2025.[4] Transcurrido el término para comparecer sin que se presentara alegación responsiva, el 3 de diciembre de 2025 el recurrido solicitó que se anotara la rebeldía a los demandados y se dictara sentencia conforme a las alegaciones de la demanda.[5]

---

[1] Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) del TPI.
[2] Entrada Núm. 2 del SUMAC del TPI.
[3] Entradas Núm. 4 y 5 del SUMAC del TPI.
[4] Véase *Affidavit* en la Entrada Núm. 6 del SUMAC del TPI.
[5] Entrada Núm. 6 del SUMAC del TPI.

El 15 de diciembre de 2025, el TPI anotó la rebeldía de los demandados[6] y dictó *Sentencia*[7] mediante la cual declaró Ha Lugar la Demanda. Determinó, entre otros asuntos, que el recurrido había poseído la finca durante aproximadamente treinta y ocho (38) años y ordenó que, una vez la *Sentencia* adviniera final y firme, la propiedad fuera inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad.

El 22 de mayo de 2026, la Sra. Pellot Hernández compareció por primera vez en este pleito y presentó una *Moción de Relevo de Sentencia*[8]. Alegó ser sobrina y presunta heredera de Ramón Hernández Arce y sostuvo que el recurrido conocía su existencia, localización y el interés que reclamaba sobre la propiedad antes de presentar la demanda. En consecuencia, planteó que no procedía emplazarla como integrante desconocida de la sucesión mediante edicto y que la *Sentencia* se obtuvo sin que tuviera oportunidad de comparecer y defender su alegado interés.

Como fundamento de su planteamiento, la peticionaria hizo referencia a dos litigios anteriores relacionados con la misma finca. Señaló que, en el caso AG2023CV02042, compareció para solicitar el relevo de la *Resolución* que había sido emitida a favor del recurrido en un procedimiento de expediente de dominio. Expuso que, el 29 de julio de 2024, el TPI dejó sin efecto dicha determinación al concluir que la finca se encontraba inscrita a nombre de Ramón Hernández Arce y Filomena Gurbindo Pellot.

Asimismo, hizo referencia al caso AG2024CV01238, en el cual el recurrido presentó contra ella una acción de interdicto posesorio. La peticionaria destacó que en aquel procedimiento fue emplazada personalmente y que, luego de celebrado el juicio, el TPI declaró No Ha Lugar el interdicto. Entre las determinaciones allí emitidas, el foro primario consignó que la estructura perteneciente a Ramón Hernández Arce se

---

[6] Entrada Núm. 8 del SUMAC del TPI.
[7] Entrada Núm. 9 del SUMAC del TPI.
[8] Entrada Núm. 13 del SUMAC del TPI.

encontraba abandonada desde 1997, que el recurrido no tenía posesión de esta y que su residencia estaba ubicada en otra propiedad frente a la finca.

La peticionaria también acompañó su solicitud con dos comunicaciones escritas del 13 de febrero de 2025 y el 12 de marzo de 2025, cursadas por la representación legal del recurrido al abogado que anteriormente la había representado, informándole sobre su deseo de adquirir la participación de la Sra. Pellot Hernández en la propiedad. Alegó que de dicha carta surgía con claridad que el recurrido conocía la información de la peticionaria y que, además, reconocía su derecho sobre la propiedad. A tales efectos, la Sra. Pellot Hernández sostuvo que el recurrido mintió bajo juramento para obtener un emplazamiento por edicto y que ella advino en conocimiento del caso con posterioridad a que la *Sentencia* fuera dictada, por lo que se le privó de cualquier derecho a ser oída y presentar sus defensas.

El TPI determinó que la moción de relevo había sido presentada dentro del término de seis (6) meses dispuestos por la Regla 49.2 de Procedimiento Civil y concedió al recurrido veinte (20) días para mostrar causa por la cual la Sentencia no debía quedar sin efecto.[9]

El 22 de junio de 2026, el recurrido presentó su oposición.[10] Sostuvo que la peticionaria no había acreditado documentalmente su condición de heredera de Ramón Hernández Arce y defendió la suficiencia del emplazamiento por edicto. Además, reiteró que había poseído la finca por el término requerido para adquirirla mediante usucapión extraordinaria.

En cuanto a los litigios anteriores invocados por la peticionaria, el recurrido sostuvo que el expediente de dominio fue presentado a base de certificaciones negativas expedidas por el Registro de la Propiedad y negó haber conocido entonces que la finca estaba inscrita. Respecto al interdicto posesorio, reconoció que había litigado contra la Sra. Pellot Hernández y que,

[9] Entrada Núm. 14 del SUMAC del TPI.
[10] Entrada Núm. 15 del SUMAC del TPI.

luego de ese procedimiento, su representación legal se reunió con el entonces abogado de esta para discutir los derechos reclamados sobre la finca. También reconoció que posteriormente le cursó comunicaciones relacionadas con el tracto sucesoral, una posible segregación y la eventual presentación de una acción de usucapión.

Evaluados los escritos, el 24 de junio de 2026, notificada al día siguiente, el TPI emitió una *Resolución*[11] declarando No Ha Lugar la solicitud de relevo de Sentencia. La peticionaria solicitó reconsideración el 10 de julio de 2026[12], la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Orden*[13] emitida y notificada el 17 de julio de 2026.

Inconforme, el 16 de agosto de 2026, la peticionaria presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa, en el que formula los siguientes señalamientos de error:

> **A. ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA A PESAR DE TENER EVIDENCIA ANTE S[Í] QUE ACREDITA QUE LA PARTE PETICIONARIA NO FUE EMPLAZADA CONFORME A DERECHO TODA VEZ QUE EL RECURRIDO MINTI[Ó] BAJO JURAMENTO AL INDICAR QUE DESCONOCIA SI EXIST[Í]AN HEREDEROS DE LOS DEMANDADADOS Y SU DIRECCI[Ó]N.**
>
> **B. ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA A PESAR DE TENER EVIDENCIA ANTE S[Í] QUE ACREDITA QUE EL RECURRIDO INCURRI[Ó] EN FRAUDE AL TRIBUNAL.**
>
> **C. ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA A PESAR DE QUE HUBO FALTA DE PARTE INDISPENSABLE.**
>
> **D. ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA SIENDO ESTA NULA POR NO HABERSE EMPLAZADO A LA PETICIONARIA CONFORME A DERECHO.**
>
> **E. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA Y SOSTENER LA ANOTACIÓN DE REBELDÍA Y LA**

[11] Entrada Núm. 16 del SUMAC del TPI.
[12] Entrada Núm. 17 del SUMAC del TPI.
[13] Entrada Núm. 18 del SUMAC del TPI.

SENTENCIA EMITIDA POR EDICTO, SIN TENER JURISDICCIÓN SOBRE LA PETICIONARIA, SIENDO ESTA PARTE CON INTERÉS, POR NO HABERSE CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS DE EMPLAZAMIENTO ESTABLECIDOS EN LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY.

F. ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR CONOCIMIENTO JUDICIAL DE LAS SENTENCIAS DICTADAS POR EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN LOS CASOS AG2023CV02042 y AG2024CV01238.

G. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO RELEVAR A LA PETICIONARIA DE LA SENTENCIA EN REBELD[Í]A AUN CUANDO DE LAS PROPIAS ALEGACIONES DEL RECURRIDO SURGE QUE NO CUMPLI[Ó] CON LOS REQ[U]ERIMIENTO [sic] DE LA PRESCRIPCI[Ó]N ADQUISITIVA E INCURRI[Ó] EN FRAUDE AL TRIBUNAL, FALSA REPRESENTACI[Ó]N Y CONDUCTA IMPROPIA.

Luego de concederle una prórroga a la parte recurrida, el 30 de agosto de 2026 esta presentó su *Alegato en Oposición a Expedición de Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un mecanismo procesal de carácter discrecional que faculta a un tribunal de mayor jerarquía a revisar las decisiones emitidas por un tribunal inferior. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 336 (2023); *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 846-847 (2023); *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). "La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos". *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, pág. 337; *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, *supra*, pág. 209; *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Esta discreción se ha definido como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.

Pueblo v. *Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Negrón* v. *Srio de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sin embargo, la discreción para expedir el recurso no es irrestricta, ni autoriza al tribunal a actuar de una forma u otra en abstracción del resto del Derecho. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*, pág. 372, citando a *Negrón v. Srio. De Justicia, supra*; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016).

Cuando se recurre de un asunto postsentencia, para determinar si procede expedir o denegar un recurso de *certiorari* debemos evaluar los criterios enmarcados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendado, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. *Id.* Los criterios esbozados son los siguientes:

> (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 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.

No obstante, ninguno de los criterios antes citados es determinante, por sí solo, para este ejercicio y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005), citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560.

B. Moción de relevo de sentencia

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece el mecanismo procesal que tiene disponible una parte para solicitar al foro de instancia el relevo de los efectos de una sentencia cuando estén presentes alguno de los fundamentos allí expuestos. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 539 (2010). En particular, la citada regla establece que:

> Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:
>
> (a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;
>
> (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;
>
> (c) fraude […], falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
>
> (d) nulidad de la sentencia;
>
> (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sine efecto, o no sería equitativo que la sentencia continue en vigor, o
>
> (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.
>
> […] La moción se presentará dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento. Una moción bajo esta Regla 49.2 no afectará la finalidad de una sentencia ni suspenderá sus efectos. Esta regla no limita el poder del tribunal para:
>
> (1) conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia, una orden o un procedimiento;
>
> (2) conceder un remedio a una parte que en realidad no haya sido emplazada, y
>
> (3) dejar sin efecto una sentencia por motivo de fraude al tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

La moción de relevo de sentencia constituye un mecanismo post sentencia creado con el objetivo de impedir que los fines de la justicia se vean frustrados por tecnicismos y sofisticaciones. *García Colón et al. v. Sucn.*

González, *supra*; *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 624, (2004); *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977); *Southern Construction Co. v. Tribunal Superior*, 87 DPR 903, 905–906 (1963). El propósito de este mecanismo procesal es establecer un justo balance entre el interés de que los casos se resuelvan en sus méritos y, por otro lado, promover la finalización de los pleitos. *Oriental Bank v. Pagán Acosta y otros*, 215 DPR 162, pág._173 (2024) (Sentencia); *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 540; *Náter v. Ramos*, *supra*.

Para que proceda el relevo de sentencia bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, es indispensable que el promovente aduzca y justifique su solicitud en, al menos, una de las razones enumeradas en la precitada Regla. *Pérez Ríos et al. v. CPE*, 213 DPR 203, 214 (2023); *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*. No obstante, el relevo de una sentencia, salvo en los casos de nulidad o cuando la sentencia ya ha sido satisfecha, es un asunto discrecional del juez, quien deberá determinar si bajo las circunstancias específicas del caso existen razones que justifiquen tal remedio. *García Colón et al. v. Sucn González*, *supra*, pág. 541.

Conforme a lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que "si la parte que solicita el relevo aduce una buena defensa —además de alguna de las circunstancias previstas en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, ya mencionadas— y el relevo no ocasiona perjuicio alguno a la parte contraria, éste debe ser concedido." *Id.*, en las págs. 540-541. Asimismo, el tribunal debe considerar los siguientes criterios: (1) cualquier defensa válida que pueda levantar la parte que se opone al relevo de sentencia; (2) el tiempo que transcurrió entre la sentencia y la solicitud del relevo; (3) el perjuicio que sufriría la parte opositora si se concede la solicitud del peticionario; y (4) el perjuicio que sufriría la parte promovente de dejarle desprovista del remedio solicitado. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 825 (1998).

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, cabe recordar que, por disposición expresa de la Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.3, el mecanismo de relevo de sentencia está disponible en cuanto respecta a las sentencias dictadas en rebeldía. A esos efectos, la referida regla dispone que "cuando se haya dictado sentencia en rebeldía, [el tribunal] podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la Regla 49.2" de Procedimiento Civil, *supra*.

C. El emplazamiento

El emplazamiento es el medio procesal mediante el cual se le notifica a la parte demandada sobre la presentación de una reclamación instada en su contra. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR 462, 480 (2019); *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562, 575 (2002). **Dicha notificación es esencial para que el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre la persona demandada, quedando esta sujeta al dictamen que en su día recaiga.** *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, *supra*; *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, 200 DPR 637, 644 (2018); *Márquez v. Barreto*, 143 DPR 137, 142 (1997). (Énfasis nuestro). De modo que, no es hasta que se diligencia el emplazamiento y se adquiere jurisdicción que la persona puede ser considerada propiamente parte. *Sánchez Rivera v. Malavé Rivera,* 192 DPR 854, 869-870 (2015). **La falta del emplazamiento adecuado produce la nulidad de la sentencia dictada por falta de jurisdicción sobre el demandado.** *Torres Zayas v. Montano Gómez et als.,* 199 DPR 458, 468-469 (2017). (Énfasis nuestro).

Así pues, en nuestro ordenamiento jurídico existe una política pública que exige el emplazamiento y la notificación adecuada de la parte demandada, con el propósito de prevenir el fraude y asegurar el cumplimiento con el debido proceso de ley. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, *supra*; *First Bank of PR v. Inmob. Nac., Inc.*, 144 DPR 901, 916 (1998). Reiteradamente nuestro más Alto Foro local ha expresado que los requisitos que dispone la regla de emplazamiento son de estricto cumplimiento. *Torres Zayas v. Montano*

Gómez et als., supra, pág. 468. Véase, *Quiñones Román v. Cía ABC*, 152 DPR 367, 374–375 (2000); *First Bank of PR v. Inmob. Nac., Inc.*, *supra*; *Rodríguez v. Nasrallah*, 118 DPR 93, 98 (1986). Recordemos que las normas sobre el emplazamiento son de carácter impositivo, de las cuales no se puede dispensar. "La razón de esta rigurosidad es que el emplazamiento se mueve dentro del campo del Derecho constitucional y más específicamente dentro del derecho del demandado a ser oído y notificado de cualquier reclamación en su contra". *Torres Zayas v. Montano Gómez et als., supra,* citando a: R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, pág. 257.

Nuestras Reglas de Procedimiento Civil establecen dos (2) formas para diligenciar un emplazamiento: de forma personal o mediante edicto. *Sánchez Ruiz v. Higuera Pérez et al.*, 203 DPR 982, 987 (2020); *Rivera v. Jaume*, supra, pág. 575. El emplazamiento personal es el método idóneo para adquirir jurisdicción. Sin embargo, por excepción y en circunstancias específicas, nuestras Reglas de Procedimiento Civil permiten que se utilice el mecanismo del emplazamiento por edicto. Regla 4.6(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.6(a).

La Regla 4.6(a) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que:

> Cuando la persona a ser emplazada esté fuera de Puerto Rico, que estando en Puerto Rico no pudo ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes o se oculte para no ser emplazada, o si es una corporación extranjera sin agente residente y así **se compruebe a satisfacción del tribunal mediante una declaración jurada que exprese dichas diligencias, y aparezca también de dicha declaración** o de la demanda presentada que existe una reclamación que justifica la concesión de algún remedio contra la persona que ha de ser emplazada, o que dicha persona es parte apropiada en el pleito, el tribunal podrá dictar una orden para disponer que el emplazamiento se haga por un edicto. (Énfasis nuestro).

En cuanto a la referida declaración jurada, esta debe expresar hechos específicos que acrediten las diligencias realizadas para citar personalmente al demandado. *Sánchez Ruiz v. Higueras Pérez et al., supra*, pág. 988. De este modo, se deben incluir las personas con quienes se investigó y su

dirección. *Id.*; *Global v. Salaam*, 164 DPR 474, 482 (2005). Además, se ha indicado que es una buena práctica "inquirir de las autoridades de la comunidad, la policía, el alcalde, del administrador de correos que son las personas más llamadas a conocer la residencia o el paradero de las personas que viven en la comunidad". *Sánchez Ruiz v. Higueras Pérez et al., supra*; *Global v. Salaam*, *supra*, págs. 482–483. "Al evaluar la suficiencia de tales diligencias, el tribunal deberá tener en cuenta todos los recursos razonablemente accesibles al demandante para intentar hallar al demandado y si se ha agotado toda posibilidad razonable disponible al demandante para poder localizarlo". *Sánchez Ruiz v. Higueras Pérez et al., supra*; *Global v. Salaam*, *supra.*

D. Parte Indispensable

Como parte de las garantías del debido proceso de ley, resulta necesario acumular a todas las personas que posean un interés común en el pleito. *Pérez Ríos et al. v. CPE*, Supra, pág. 212. Ello responde a dos principios fundamentales: "(1) la protección constitucional que impide que una persona sea privada de la libertad y propiedad sin un debido proceso de ley, y (2) la necesidad de que el dictamen judicial que en su día se emita sea uno completo." *Id.*; *RPR & BJJ, Ex Parte*, 207 DPR 389, 407 (2021); *Cepeda Torres v. García Ortiz,* 132 DPR 698, 704 (1993).

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil dispone que aquellas personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia deberán hacerse parte y acumularse como demandantes o demandadas, según corresponda. 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

El interés común al que alude la referida regla no comprende cualquier interés relacionado con el pleito, sino uno de tal naturaleza que impida adjudicar el derecho reclamado sin afectar los derechos de las personas ausentes que tengan interés en la controversia. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 64 (2018). Además, el interés afectado debe ser real e inmediato,

al punto de impedir la emisión de un decreto adecuado, ya que, conforme a la Regla 16.1, *supra*, una parte indispensable es aquella cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados de dictarse sentencia en su ausencia. *Id.*, pág. 63.

La ausencia de una parte indispensable priva al tribunal de jurisdicción sobre el pleito y, en consecuencia, cualquier sentencia emitida será nula, procediendo la desestimación de la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia. *Pérez Ríos et al. v. CPE, supra.* (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, un tribunal únicamente adquirirá jurisdicción sobre una persona cuando esta haya sido debidamente emplazada, conforme a las exigencias constitucionales del debido proceso de ley. *SLG Rivera-Pérez v. SLG Díaz-Doe et al.*, 207 DPR 636, 646-647 (2021), citando a *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, supra, pág. 644; *Torres Zayas v. Montano Gómez et als.*, supra, pág. 467; *Quiñones Román v. Cía. ABC*, supra, pág. 374; *First Bank of PR v. Inmob. Nac. Inc.*, supra, pág. 913. De esa manera, la parte demandada podrá comparecer ante el tribunal, ejercer su derecho a ser oída y presentar sus defensas. *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, *supra*.

De no haberse efectuado el emplazamiento conforme a derecho, el foro primario deberá declarar su falta de jurisdicción y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos. *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254, 269 (2018). Del mismo modo, si un tribunal dicta sentencia sin que el demandado haya sido correctamente emplazado conforme a ley, dicho dictamen será nulo. *Álvarez v. Arias*, 156 DPR 352, 366-367 (2002).

E. Usucapión

En Puerto Rico, el dominio y los demás derechos reales de goce sobre los bienes pueden obtenerse mediante la prescripción extraordinaria o, mejor conocida, como la usucapión. Art. 777 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8021. *Cosme mena v. Depto. Vivienda y otros*, 215 DPR 145, 150 (2024) (Sentencia

con Opinión de Conformidad). Para que ésta figura jurídica se configure, es indispensable que exista una cosa o un derecho susceptible de apropiación, cuya adquisición pueda producirse mediante la posesión durante el termino establecido y bajo las condiciones dispuestas por ley. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011). Asimismo, resulta necesario distinguir entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria. Ambas modalidades, requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley. Art. 778-779 del Código Civil, 31 LPRA secs. 8022-2023. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, *supra*.

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. Art. 183, de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210 del 8 de diciembre de 2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6282. Es por ello que, cuando se pretenda inscribir el dominio de un bien inmueble en el Registro Inmobiliario, se deberá demandar y emplazar a aquellas personas que surgen del Registro de la Propiedad y a cualquier otro dueño o titulares intermedios cuyo título se conozca, aun cuando no estén o no consten inscritos. Saliceti Maldonado, José A., *Breve estudio de los procedimientos en los expedientes de dominio: sus diferentes vertientes,* (2019), Adjuntas, Puerto Rico. p. 153.

III.

En su recurso, la peticionaria formula siete señalamientos de error que, en esencia, cuestionan la validez de la *Sentencia* dictada en rebeldía. Sostiene que el TPI erró al denegar el relevo solicitado, pues el recurrido conocía su identidad, localización y el interés que reclamaba sobre la finca y, aun así, no la incluyó como parte ni la emplazó personalmente. Alega, además, que ello constituyó fraude al tribunal, que fue omitida una parte indispensable y que

la *Sentencia* es nula por falta de jurisdicción y violación al debido proceso de ley. También cuestiona que el foro primario no tomara conocimiento judicial de las determinaciones emitidas en los pleitos anteriores y sostiene que el recurrido tampoco acreditó los requisitos de la prescripción adquisitiva.

Por su parte, el recurrido sostiene que la peticionaria nunca acreditó su condición de heredera de Ramón Hernández Arce y que, por ello, no tenía que ser emplazada individualmente. Defiende la suficiencia del emplazamiento por edicto dirigido a las sucesiones y a los herederos desconocidos. No obstante, en su oposición reconoció que había litigado anteriormente contra la peticionaria y que, luego de aquel procedimiento, su representación legal se reunió con el abogado de esta para discutir los derechos reclamados sobre la finca, el tracto sucesoral y una posible segregación. También reconoció haberle cursado posteriormente comunicaciones relacionadas con esos asuntos y con la eventual presentación de una acción de usucapión.

Examinado el expediente, concluimos que le asiste la razón a la peticionaria en cuanto a la falta de parte indispensable y la nulidad de la *Sentencia*. Al presentar la *Demanda* el 26 de septiembre de 2025, el recurrido solicitó que se le adjudicara el dominio y la totalidad de la Finca 6,037 y se ordenara su inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, alegó bajo juramento que desconocía si existían otros herederos de los titulares registrales y, de existir, sus nombres, circunstancias personales y direcciones. A base de ello, solicitó y obtuvo autorización para emplazarlos mediante edicto. Sin embargo, para esa fecha ya conocía a la Sra. Pellot Hernández, había litigado directamente contra ella en relación con la misma finca y conocía el interés que esta reclamaba sobre la propiedad.

Más aún, el propio recurrido reconoció en su oposición al relevo que, luego del interdicto posesorio, su representación legal se reunió con el abogado que representaba a la peticionaria para discutir los derechos

reclamados sobre la finca y poder establecer el tracto sucesoral. Asimismo, admitió que en febrero y marzo de 2025 —meses antes de presentar la *Demanda* de autos— cursó comunicaciones relacionadas con ese interés y con una posible segregación de la propiedad y la posibilidad de adquirir los derechos e intereses de la peticionaria sobre la propiedad en cuestión. Por tanto, independientemente de que la peticionaria hubiese demostrado en ese momento de manera concluyente su condición de heredera, el recurrido conocía que esta reclamaba un interés directo sobre la finca cuya titularidad pretendía adjudicarse mediante la presente acción.

Ante esas circunstancias, la Sra. Pellot Hernández no podía ser tratada simplemente como una integrante desconocida de las sucesiones emplazadas por edicto. El recurrido conocía su identidad, sabía cómo localizarla y tenía conocimiento de que reclamaba un interés derivado de uno de los titulares registrales. En una acción dirigida a adjudicar el dominio de la totalidad del inmueble y ordenar su inscripción a favor del recurrido, dicho interés podía quedar inevitablemente afectado por la Sentencia. Por ello, conforme a la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, la peticionaria constituía una parte indispensable que debía ser traída al pleito y emplazada conforme a derecho. Véase *Pérez Ríos et al. v. CPE*, *supra*; *López García v. López García*, *supra*.

El hecho de que el recurrido disputara que la peticionaria fuese efectivamente heredera no justificaba excluirla del procedimiento. Esa controversia podía ser adjudicada una vez la peticionaria estuviera debidamente emplazada, compareciera en el procedimiento y tuviera oportunidad de acreditar y defender el interés reclamado. No procedía resolver la titularidad de la finca en su ausencia y luego sostener que su falta de acreditación previa justificaba no haberla acumulado.

En consecuencia, la Sra. Pellot Hernández debía ser acumulada y emplazada conforme a derecho antes de que el TPI pudiera adjudicar válidamente la titularidad de la propiedad. Al no ocurrir así, la *Sentencia*

dictada el 15 de diciembre de 2025 es nula. Por ello, el foro primario erró al denegar la *Moción de Relevo de Sentencia*. No obstante, a pesar de que la Sra. Pellot Hernández no fue incluida como parte ni emplazada conforme a derecho, se sometió voluntariamente a la jurisdicción mediante la solicitud de relevo de sentencia del 22 de mayo de 2026. Ante ello, procede que el foro primario le ordene a la parte demandante la enmienda a la demanda de usucapión para la inclusión de la peticionaria como parte demandada.

Resuelto lo anterior, resulta innecesario atender los restantes planteamientos relativos a fraude al tribunal, conocimiento judicial de las Sentencias anteriores y suficiencia de la prueba sobre los requisitos de la prescripción adquisitiva.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos la determinación recurrida y dejamos sin efecto la *Sentencia* del 15 de diciembre de 2025. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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