ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

GERMAN MIRANDA SEPÚLVEDA & JANET LELIN HART Parte Peticionaria Ex parte	TA2026CE01099 consolidado con TA2026CE01103	*Certiorari,* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez Caso Núm.: MZ2026CV01127 Sala: 307 Sobre: Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidente, la Juez Brignoni Mártir, el Juez Ronda Del Toro y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2026.

Comparecieron ante este Tribunal el Sr. Germán Miranda Sepúlveda y la Sra. Janet Lelin Hart (en adelante y en conjunto, los "Peticionarios"), mediante dos recursos de *certiorari* presentados el 20 de agosto de 2026, bajo los alfanuméricos TA2026CE01099 y TA2026CE01103. En el primero, nos solicitaron la revocación de la *Resolución Interlocutoria* emitida el 12 de junio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (en adelante, "TPI"), mediante la cual el foro de instancia les ordenó reconocer un camino municipal, reservar una servidumbre de paso y enmendar la descripción registral de la propiedad. En el segundo recurso, solicitaron la revisión de la *Orden* emitida el 4 de junio de 2026, mediante la cual el TPI les requirió presentar ciertos documentos relacionados con la petición de expediente de dominio que nos ocupa, así como de la posterior determinación que denegó su solicitud de exención parcial de dichos requerimientos consignada mediante *Resolución Interlocutoria* de 20 de julio de 2026.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, *expedimos* los recursos de *certiorari* ante nuestra consideración y *revocamos* los dictámenes recurridos.

I.

El presente caso se originó el 27 de mayo de 2026, cuando los Peticionarios presentaron ante el foro de instancia una "**Petición**" de expediente de dominio *ex parte*. Mediante la misma, solicitaron que se encontrara justificado el dominio a su favor de una propiedad inmueble localizada en el Barrio Llanos Tuna del municipio de Cabo Rojo, con una cabida de 2,924.241 metros cuadrados y que se ordenara su correspondiente inmatriculación. En esencia, alegaron ser dueños de la referida propiedad y que ésta no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

Luego de varios trámites procesales, el 4 de junio de 2026, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual determinó que la referida "**Petición**" carecía de ciertos documentos requeridos conforme al Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, mejor conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 30 LPRA sec. 6291. En consecuencia, ordenó a los Peticionarios a presentar certificaciones registrales a nombre de Juan E. Ferrer Rodríguez y Ana Ferrer Rodríguez; la certificación registral y los folios digitalizados de la Finca Núm. 2,831 de Cabo Rojo; un plano de mensura y una resolución aprobada por la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante, "OGPe") y ciertas certificaciones de cancelación de gravamen de las Sucesiones de Carlos Ferrer Martínez y María Rosario Ramírez Zapata. Para ello, les concedió un término de treinta (30) días, bajo apercibimiento de que su incumplimiento conllevaría el archivo del caso.

Posteriormente, el 12 de junio de 2026, el Municipio Autónomo de Cabo Rojo (en adelante, el "Municipio") compareció mediante un "**Escrito Notificando Comparecencia de Parte con Interés**". A través de éste, manifestó tener interés en el procedimiento debido a que la propiedad objeto del expediente de dominio colindaba con un camino municipal. Además, solicitó que se reservara una media sección de la calle como servidumbre de paso de cinco punto cinco (5.5) metros desde el centro del camino para futuras mejoras. Asimismo, condicionó su endoso a la petición de autos al cumplimiento de varios requerimientos relacionados con dicha área.

Ese mismo día, el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria* mediante la cual tomó conocimiento de lo informado por el Municipio y ordenó a los Peticionarios

reconocer el camino municipal, reservar la media sección de la calle con una servidumbre de paso de 5.5 metros desde el centro del camino y enmendar la descripción registral de la propiedad.

Así las cosas, el 19 de junio de 2026, los Peticionarios presentaron una "**Moción en Cumplimiento de Orden y Solicitud de Exención Parcial de Requerimientos Ordenados**" mediante la cual acreditaron haber presentado los folios digitalizados correspondientes a la Finca Núm. 2,831 ubicada en Cabo Rojo y solicitaron ser eximidos del cumplimiento de los restantes requerimientos contenidos en la *Orden* del 4 de junio de 2026. Argumentaron que los documentos requeridos resultaban innecesarios o improcedentes en derecho y que la obtención de algunos de ellos resultaría onerosa.

En específico, los Peticionarios sostuvieron que las certificaciones registrales relacionadas con el Sr. Juan E. Ferrer Rodríguez y la Sra. Ana Ferrer Rodríguez eran innecesarias, pues estos no habían sido titulares de la propiedad objeto del procedimiento ni de los terrenos que la conformaron. Asimismo, argumentaron que el plano de mensura y la resolución de OGPe no eran necesarios, toda vez que no procuraban una rectificación de cabida. En cuanto a las certificaciones de cancelación de gravamen, expusieron que se les hacía imposible obtener las mismas pues no eran miembros de ninguna de las Sucesiones y que obraba en el expediente evidencia que demostraba que los herederos efectuaron las correspondientes particiones, lo cual, era un indicador de que contaban con justo título. En vista de lo anterior, le solicitaron al TPI que diera por cumplida su *Orden* y los eximiera de los restantes requerimientos.

Por otro lado, el 26 de junio de 2026, los Peticionarios presentaron una "**Oposición a Solicitud del Municipio de Cabo Rojo y Solicitud de Reconsideración de Resolución**". En resumidas cuentas, argumentaron que el Municipio carecía de facultad para imponer derechos reales sobre la propiedad dentro de un procedimiento de expediente de dominio y que no había acreditado la existencia de derecho alguno a su favor mediante la presentación de prueba a esos efectos. Asimismo, sostuvieron que las condiciones propuestas por el Municipio, particularmente la constitución de una servidumbre de paso o la reserva de una porción de la propiedad para uso público sin compensación, equivalían a una

expropiación forzosa sin el debido proceso de ley. En armonía con lo anterior, solicitaron la reconsideración de la *Resolución Interlocutoria* emitida el 12 de junio de 2026.

Evaluados los planteamientos de ambas partes, el 20 de julio de 2026, el TPI emitió dos determinaciones, ambas notificadas el 21 de julio de 2026. Mediante una *Resolución sobre Reconsideración*, declaró "No Ha Lugar" la solicitud de reconsideración de la *Resolución Interlocutoria* del 12 de junio de 2026. Asimismo, mediante *otra Resolución Interlocutoria*, declaró "No Ha Lugar" la solicitud de exención parcial y ordenó a los Peticionarios cumplir con lo previamente ordenado, bajo apercibimiento de sanciones económicas y/o la desestimación de la acción.

Aun inconformes con dichas determinaciones, el 20 de agosto de 2026, los Peticionarios acudieron ante este Tribunal mediante dos recursos de *certiorari.* En el recurso núm. TA2026CE01099 señalaron la comisión del error que se transcribe a continuación:

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGÜEZ, AL PERMITIR QUE EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CABO ROJO INTERVINIERA EN EL PROCEDIMIENTO DE EXPEDIENTE DE DOMINIO EN EXCESO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERA EL ARTÍCULO 185 DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO (LEY 210-2015, SEGÚN ENMENDADA); Y, SIN HABER ACREDITADO DERECHO EXISTENTE ALGUNO A FAVOR DEL MUNICIPIO SOBRE LA PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE, ORDENAR LA IMPOSICIÓN DE DERECHOS REALES A FAVOR DEL MUNICIPIO, EN VIOLACIÓN DEL DEBIDO PROCESO DE LEY."

Por su parte, en el recurso bajo el alfanumérico TA2026CE01103 le imputaron al TPI la comisión de los siguientes errores:

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGÜEZ, AL ORDENAR A LA PARTE PETICIONARIA QUE PROVEA CERTIFICACIONES REGISTRALES REFERENTES A JUAN E. FERRER RODRIGUEZ y ANA FERRER RODRIGUEZ TODA VEZ QUE DEL HISTORIAL DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO NO SURGE QUE DICHAS PERSONAS HAYAN SIDO DUEÑOS O TITULARES PREVIOS DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO NI DE LOS DOS TERRENOS AGRUPADOS QUE LA CONFORMARON, NI DE LA FINCA DE 5,923.4438 METROS CUADRADOS DE LA CUAL SE SEGREGARON LOS DOS LOTES POSTERIORMENTE AGRUPADOS PARA CONSTITUIR LA PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO.
>
> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGÜEZ, AL ORDENAR A LA PARTE PETICIONARIA QUE PROVEA PLANO DE MENSURA Y RESOLUCIÓN APROBADA POR LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OGPE), CUANDO

TALES DOCUMENTOS NO CONSTITUYEN REQUISITO DE LEY PARA LA TRAMITACION DE UN EXPEDIENTE DE DOMINIO EN CASOS EN QUE LA PARTE PETICIONARIA POSEE UN TÍTULO VÁLIDO (EN ESCRITURA PUBLICA) QUE CONTIENE LA DESCRIPCIÓN EXACTA DE LA PROPIEDAD NO INSCRITA — INCLUYENDO SU CABIDA Y COLINDANCIAS EN EL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL—, NO HA ALEGADO HABER MENSURADO LA PROPIEDAD NI LA EXISTENCIA DE VARIACION EN SU CABIDA, Y HA MANIFESTADO QUE LA PROPIEDAD HA MANTENIDO SU CONFIGURACION."

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGUEZ, AL ORDENAR A LA PARTE PETICIONARIA QUE PROVEA LA CERTIFICACION DE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN CONTRIBUTIVO (RELEVO DE HERENCIA) EN RELACION CON EL CAUSANTE CARLOS FERRER MARTINEZ AÚN CUANDO LE ES IMPOSIBLE A LA PARTE PETICIONARIA OBTENER DICHO DOCUMENTO Y CUANDO LOS PETICIONARIOS HAN ACREDITADO CUMPLIR CON EL REQUISITO DE JUSTO TITULO YA QUE NI LA PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO, NI LOS LOTES QUE SE AGRUPARON PARA FORMARLA, NI LA FINCA DE LA CUAL SE SEGREGARON ESOS LOTES, FORMABAN PARTE DE COMUNIDAD HEREDITARIA ALGUNA, PUESTO QUE LOS HEREDEROS PARTIERON LA HERENCIA DEL REFERIDO CAUSANTE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, RESULTANDO APLICABLES LAS PRESUNCIONES ESTABLECIDAS EN LAS REGLAS 304 Y 805 DE EVIDENCIA (32 LPRA AP VI, R.304 Y R.805).

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE MAYAGUEZ, AL ORDENAR A LA PARTE PETICIONARIA QUE PROVEA LA CERTIFICACION DE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN CONTRIBUTIVO (RELEVO DE HERENCIA) EN RELACION CON LA CAUSANTE MARIA ROSARIO RAMIREZ ZAPATA CUANDO ÉSTA NUNCA OSTENTÓ TITULARIDAD ALGUNA NI SOBRE PROPIEDAD OBJETO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO, NI LOS LOTES QUE SE AGRUPARON PARA FORMARLA, NI LA FINCA DE LA CUAL SE SEGREGARON ESOS LOTES, SINO ÚNICAMENTE OSTENTÓ UN USUFRUCTO VIUDAL QUE EXPIRÓ A SU FALLECIMIENTO; LO CUAL FUE ACREDITADO MEDIANTE CORESPONDIENTE CERTIFICADO DE DEFUNCIÓN.

El 20 de agosto de 2026, emitimos una *Resolución* mediante la cual le concedimos al Municipio Autónomo de Cabo Rojo un término para que presentara un escrito de oposición al recurso que nos ocupa. Ha transcurrido en exceso del plazo concedido sin que el ayuntamiento cumpliera con lo ordenado o presentar prórroga a esos efectos.

En vista de lo anterior, procedemos a resolver el recurso sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 174 (2020); Mun. de Caguas v.

JRO Construction, 201 DPR 703, 711 (2019). A pesar de ser un recurso procesal excepcional y discrecional, el tribunal revisor no debe perder de vista las demás áreas del derecho. Mun. de Caguas v. JRO Construction, *supra,* pág. 711.

Así, con el objetivo de ejercer de manera prudente nuestra facultad discrecional, es preciso acudir a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; Banco Popular de Puerto Rico v. Gómez Alayón, 213 DPR 314, 336 (2023). Esta norma cobra mayor relevancia en situaciones en las que no hay disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada. Íd. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

> 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 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 la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Íd.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. BPPR v. SLG Gómez-López, 213 DPR 314, 336 (2023). En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria establece lo siguiente:

> 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 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. Íd.

Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 918 (2009). En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). También se ha definido como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". Banco Popular de Puerto Rico v. Gómez Alayon, *supra*, pág. 13. En otras palabras, el adecuado ejercicio de la discreción judicial está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. SLG Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

B.

La Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico le asegura a todo ciudadano que no será privado de su propiedad o libertad, sin un debido proceso de ley. 1 LPRA Art. II, Sec. 7. Esta garantía proviene de las Enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos de América. La cláusula del debido proceso de ley en la jurisdicción federal tiene como fin ulterior evitar que el Gobierno utilice sus poderes como un instrumento de subyugación. Davidson v. Cannon, 474

US 344, 348 (1986). También se implantó para impedir que dichas facultades sean manejadas de manera arbitraria, irrazonable e injustificadas. Daniels v. Williams, 474 US 327, 331 (1986); El Pueblo de Puerto Rico v. Torrech Rodríguez, 2026 TSPR 59; 218 DPR ____ (2026). Existen dos dimensiones de este principio cardinal: (1) la procesal y (2) la sustantiva. Rodríguez Rodríguez v. E.L.A., 130 DPR 562, 575 (1992).

Tanto en la jurisdicción local como en la federal, la vertiente sustantiva del debido proceso de ley se enfoca en proteger los derechos fundamentales de los individuos. *Véase*, Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp., 114 DPR 64, 81 (1983). Apoyado en lo anterior, se ha recalcado que el Estado no puede interferir con los intereses propietarios y libertarios de un individuo de manera irracional, injustificada o caprichosa. En su aspecto procesal, esta disposición le atribuye el deber al Estado de garantizarle a toda persona que en aquellas instancias en las que se pretenda intervenir con la libertad o propiedad de esta última, el proceso sea uno justo, equitativo e imparcial. López Vives v. Policía de Puerto Rico, 118 DPR 219, 231 (1987).

Para que surta efecto la protección que brinda este derecho constitucional en su ámbito procesal, tiene que estar en peligro un interés individual ya sea libertario o propietario. "Una vez cumplido este requisito, corresponde determinar cuál es el procedimiento exigido (what process is due)". Rodríguez Rodríguez v. E.L.A., *supra*, pág. 578. Dependiendo del contexto, "diversas situaciones pueden requerir diferentes tipos de procedimientos, pero siempre persiste el requisito general de que el proceso gubernamental sea justo e imparcial". Íd.

En armonía con lo anterior, en Mathews v. Eldridge, 424 US 319 (1976), el Tribunal Supremo de los Estados Unidos estableció los criterios que deben ser examinados a la hora de determinar el procedimiento adecuado para privarle a una persona de algún derecho de propiedad o libertad. Éstos son los siguientes: "(1) los intereses individuales afectados por la acción del gobierno; (2) el riesgo de una determinación errada que prive al individuo del interés protegido mediante el proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o diferentes, y, (3) el interés gubernamental protegido con la acción sumaria y la viabilidad de usar

métodos alternos". Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., 133 DPR 881, 888 (1993).

Desde esta perspectiva, el debido proceso de ley exige que en todo procedimiento adversativo se cumplan ciertas formalidades, a saber: (1) la notificación adecuada de la reclamación instada; (2) que el proceso se lleve a cabo ante un juzgador imparcial; (3) **la oportunidad de ser oído**; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y **examinar la evidencia presentada en su contra**; (5) estar asistido por un abogado, y (6) que la decisión sea basada en el expediente. Íd., pág. 889. Ahora bien, aun cuando esta norma constitucional está cimentada en la protección de los derechos fundamentales que ostenta toda persona en nuestra jurisdicción, **su aplicación responde a consideraciones prácticas y circunstanciales**. Domínguez Talavera v. Tribunal Superior, 102 DPR 423, 428 (1974).

C.

En Puerto Rico, la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre bienes inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del Registro de la Propiedad. L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 42. Una persona puede ser dueña absoluta de un bien inmueble no inscrito y como tal, disponer de él vendiéndolo en las mismas condiciones y transmitiéndose al comprador de tal modo el derecho dominical del vendedor, sin que sea necesaria su inscripción. Salvo un derecho hipotecario o disposición legal, la inscripción sólo es declarativa y no es fuente de derechos. La misma no da vida a lo que nació sin ella, ni suple al título la fuerza que no tiene. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 DPR 170 (1962).

Uno de los principios registrales más arraigados a nuestra tradición jurídica lo es el principio de tracto sucesivo. El propósito principal recogido en éste radica en mantener un historial jurídico de cada finca inmatriculada, sin que existan lagunas en cuanto a la línea de titulares registrales. Ríos Román v. Registrador, 130 DPR 817, 821 (1992). Es decir, el tracto se constituye como una cadena de eslabones registrales que establecen con cierta exactitud la cronología de transmisiones de los derechos registrados sobre una finca hasta su extinción. Íd.;

A. Aguirre, Principios hipotecarios, 32 Rev. Jur. U.P.R. 149, 170 (1963). Nótese que el requisito de tracto sucesivo no menoscaba la potestad que ostenta todo titular de un derecho para disponer de éste, "sino que es exigencia para que quien haya recibido un derecho del facultado para transmitirlo pueda inscribir a su favor". Rivera Rivera, op. cit., pág. 220.

Ahora bien, la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria", dispone una serie de mecanismos dirigidos a establecer concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. El Artículo 182 de dicha pieza legislativa establece que:

> La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistral podrá lograrse mediante la inmatriculación de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; la rectificación de cabida de la finca; y por la cancelación de cargas y gravámenes. 30 LPRA sec. 6281.

Por su parte, el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, instituye el procedimiento de expediente de dominio, como un mecanismo mediante el cual un propietario que carece de un título inscribible pueda inscribir su derecho de dominio. 30 LPRA sec. 6291. Este es un "procedimiento judicial *ex parte* que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente". Rivera Rivera, op. cit., pág. 342. Para llevar a cabo este procedimiento, sus requisitos deben cumplirse estrictamente. Nieves Osorio, *Ex parte*, 127 DPR 907, 909 (1991). En este tipo de casos, el juzgador sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir. Torres Pérez y otros, 215 DPR ____ (2025); 2025 TSPR 5. Además, las resoluciones emitidas no constituyen cosa juzgada. Rodríguez v. Registrador, 75 DPR 712, 732 (1953). A pesar de ser de naturaleza *ex parte*, si alguna de las personas citadas al procedimiento se opusiere a la acreditación del título propuesto por el solicitante, se entenderá convertido el procedimiento en un juicio contencioso ordinario. 30 LPRA sec. 6291.

En lo pertinente al caso de autos, el Artículo 185 de la pieza legislativa establece los requisitos que deberá cumplir todo propietario que carezca de un título inscribible y pretenda inscribir su derecho de dominio mediante el procedimiento allí dispuesto. Entre dichos requerimientos, se encuentran los siguientes, a saber:

> a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.

> b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
>
> […]
>
> e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
> f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.
> g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
> h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños. 30 LPRA sec. 6291.

En relación a la intervención de los municipios, señala lo siguiente:

> La intervención del Secretario de Transportación y Obras Públicas, o en su defecto, de los organismos públicos afectados, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del Estado. **La intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio que se trate**. El Ministerio Fiscal velará, además, por el debido cumplimiento de la ley. 30 LPRA sec. 6291 (énfasis suplido).

En otras palabras, la intervención municipal dentro de un expediente de dominio no constituye un mecanismo para crear o establecer nuevos derechos sobre la propiedad objeto del procedimiento. Por el contrario, el texto del precitado Artículo circunscribe dicha participación a la defensa de derechos preexistentes. **Por consiguiente, cualquier reclamación municipal sobre el inmueble deberá partir de la existencia de un derecho que pueda ser acreditado dentro del procedimiento**.

III.

En el presente caso, mediante el recurso núm. TA2026CE01099, los Peticionarios nos solicitan la *revocación* de la *Resolución Interlocutoria* mediante la cual el TPI les ordenó reconocer la existencia de un camino municipal, reservar una media sección de calle con una servidumbre de paso de 5.5 metros desde el centro del camino y enmendar la descripción registral de la propiedad. En detalle, sostienen que el Municipio excedió las facultades que le reconoce el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, y que no presentó prueba que acreditara la existencia de algún derecho real a su favor sobre la propiedad objeto del expediente de dominio.

Por su parte, mediante el recurso núm. TA2026CE01103, los Peticionarios cuestionan varios requerimientos documentales impuestos por el foro de instancia. En particular, sostienen que no procedía requerirles las certificaciones registrales referentes al Sr. Juan E. Ferrer Rodríguez y la Sra. Ana Ferrer Rodríguez, un plano de mensura y una resolución aprobada por la OGPe, así como las certificaciones de cancelación de gravamen contributivo correspondientes al Sr. Carlos Ferrer Martínez y la Sra. María Rosario Ramírez Zapata.

Del expediente ante nuestra consideración se desprende que los Peticionarios instaron el procedimiento de expediente de dominio, con el propósito de lograr la primera inscripción de una propiedad localizada en el Barrio Llanos Tuna del municipio de Cabo Rojo. Durante su tramitación, el TPI les requirió presentar varios documentos que entendió necesarios para acreditar el dominio solicitado. Posteriormente, el Municipio compareció y alegó tener interés en el procedimiento debido a que la propiedad colindaba con un camino municipal. En particular, solicitó reservar una servidumbre de paso de 5.5 metros desde el centro del camino para futuras mejoras y condicionó su endoso al cumplimiento de varios requerimientos.

Conforme adelantáramos en los acápites anteriores, el expediente de dominio constituye un mecanismo mediante el cual un propietario que carece de un título inscribible pueda inscribir su derecho de dominio. 30 LPRA sec. 6291. Expresado de otro modo, se trata de un procedimiento *ex parte* que no declara derechos, sino que justifica el dominio del solicitante. Rivera Rivera, op. cit., pág. 342. Así pues, en este tipo de casos, el juzgador sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir. Díaz v. Waymouth, *supra*, pág. 332

Tras un análisis pormenorizado y exhaustivo del expediente ante nuestra consideración, hemos arribado a la conclusión de que el foro *a quo* incidió al ordenar a los Peticionarios reconocer una servidumbre de paso a favor del Municipio, sin que se hubiese acreditado la existencia y titularidad de dicho derecho real mediante la presentación de prueba a esos efectos. Por otro lado, concluimos que dicho foro incidió al requerir la presentación de ciertos documentos como paso

previo para la evaluación de los méritos de la petición que nos ocupa. Nos explicamos.

De entrada, es menester destacar que el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, contempla expresamente la participación del municipio donde radica el inmueble objeto de un expediente de dominio. No obstante, el propio estatuto delimita el alcance de dicha intervención al disponer que ésta se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio. 30 LPRA sec. 6291.

En el caso de autos, el Municipio fundamentó su comparecencia en que la propiedad objeto del expediente colinda con un camino municipal. A base de ello, solicitó que se reservara una media sección de calle como servidumbre de paso de 5.5 metros desde el centro del camino para futuras mejoras. Asimismo, condicionó su endoso, entre otros extremos, a que no se realizaran construcciones dentro de dicha área y a que, de resultar necesario ampliar el camino público, pudiera demolerse cualquier estructura localizada dentro de esta, sin compensación por parte del Municipio.

Ahora bien, del expediente ante nuestra consideración no surge prueba que acredite que el Municipio ostente derecho alguno de propiedad o una servidumbre de paso de 5.5 metros sobre el inmueble de los Peticionarios. Tampoco surge documento, título, escritura o evidencia registral que permita concluir que el derecho real reclamado se encuentra constituido a favor del Municipio. Más bien, la comparecencia municipal se limitó a alegar la existencia del camino y a solicitar la reserva de determinada porción de terreno para futuras mejoras.

Esta distinción resulta determinante toda vez que el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, autoriza al Municipio a comparecer para defender derechos existentes a su favor. Ello presupone que el derecho cuya protección se reclama exista y pueda ser acreditado. La mera alegación de que determinado camino es municipal no constituye, sin más, prueba de que el Municipio ostente un derecho real sobre una franja de 5.5 metros de la propiedad. Mucho menos permite concluir que existe una servidumbre con dicha extensión que deba incorporarse a la descripción registral de la finca.

A pesar de lo anterior, el TPI tomó conocimiento de la comparecencia del Municipio y ordenó a los Peticionarios reconocer el camino municipal, reservar la media sección de calle con una servidumbre de paso de 5.5 metros desde el centro del camino y enmendar la descripción registral. De esta forma, el foro de instancia dio por existente el derecho reclamado por el Municipio sin que previamente se presentara prueba que acreditara su existencia y titularidad. Tal proceder resulta incompatible con la naturaleza y el alcance del expediente de dominio. En este tipo de procedimiento el juzgador está llamado a determinar si se encuentra justificado el dominio que el promovente pretende inscribir. Por consiguiente, antes de ordenar el reconocimiento de una servidumbre sobre la propiedad que los Peticionarios sostienen le pertenece, era necesario acreditar que dicho gravamen efectivamente existía y que correspondía al Municipio.

Finalmente, aclaramos que nuestra conclusión no implica que el Municipio carezca necesariamente de algún derecho sobre el camino o sobre determinada porción del inmueble. Lo que estamos resolviendo es que tal derecho no quedó acreditado mediante prueba en el expediente ante nuestra consideración y, por tanto, no podía darse por existente e incorporarse a la descripción registral únicamente a base de las alegaciones formuladas por el Municipio. Nuestra conclusión se afianza aún más cuando el Tribunal Supremo ha reiterado la máxima de que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba, por lo que es necesario que se aporte evidencia para probar dichas alegaciones. U.P.R. Aguadilla v. Lorenzo Hernández, 184 DPR 1001, 1013 (2012).

Resuelto lo anterior, nos corresponde examinar conjuntamente los cuatro señalamientos de error esgrimidos en el recurso bajo el alfanumérico TA2026CE01103. En esencia, estos están dirigidos a cuestionar los documentos que el TPI requirió a los Peticionarios como parte de la tramitación del expediente de dominio. Tienen la razón. Veamos.

En el caso de autos, los documentos requeridos por el foro de instancia no guardan relación con el historial y la configuración de la propiedad objeto del procedimiento. Esto es, de la propia "**Petición**" no surge que el Sr. Juan Evangelista Ferrer Rodríguez y la Sra. Ana María Ferrer Rodríguez figuraron como dueños anteriores del predio en controversia. La prueba que se unió a la "**Petición**" alude

a que la propiedad agrupada le fue adjudicada a un medio hermano de éstos, por lo que cualquier documentación relacionada con ellos sería impertinente al caso.

Del mismo modo, solicitarle a los Peticionarios el plano de mensura y resolución aprobada por la OGPe cuando hay documentos que permiten identificar la cabida y colindancias, no se ha expresado que se efectuó una mensura a los predios de terreno y se alegó afirmativamente que la propiedad en controversia ha mantenido la misma configuración durante los plazos para que opere la figura de la prescripción adquisitiva. Tampoco se ha alegado variación alguna en cuanto a la cabida del inmueble. El Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*, expresamente establece que es cuando se realiza la mensura que se debe expresar la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Por tanto, solo bajo ese tipo de escenario es que sería pertinente la presentación de un plano y la resolución de OGPe.

Por otro lado, coincidimos con los Peticionarios a los efectos de que al ellos no formar parte de las Sucesiones de Carlos Ferrer Martínez y de María Rosario Ramírez Zapata se les hace imposible poder tener acceso a las correspondientes Certificaciones de Gravamen Contributivo (“Relevos de Hacienda”) de éstas. No obstante, si el TPI entiende que dicha documentación es imprescindible, muy bien puede emitir la correspondiente orden dirigida al Departamento de Hacienda para que provea copia de las mismas. Pero aun si no existieran mecanismos procesales para ello, es a los Peticionarios a quienes les corresponde el peso de justificar el dominio de la propiedad y de los autos se desprende que éstos han alegado reiteradamente que dicha prueba no es necesaria, pues entienden que han presentado evidencia documental suficiente que demuestra su título. Así pues, le corresponderá al foro de instancia determinar, luego de celebrada la vista en su fondo, si los Peticionarios cumplieron o no con la carga probatoria de justificar su dominio y que proceda la inmatriculación del inmueble en controversia a su nombre.

IV.

Por los fundamentos que anteceden los cuales hacemos formar parte integral del presente dictamen, expedimos los recursos de *certiorari* ante nuestra consideración, *revocamos* tanto la *Resolución Interlocutoria* dictada el 12 de junio de 2026 como la *Orden* emitida el 4 de junio de 2026.

Se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos.

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