Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LUZ OCASIO NIEVES, FELICITA NIEVES HERNÁNDEZ Y OTROS Peticionarios Ex Parte	TA2026CE01145	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Caso Núm. CA2023CV01148 Sala: 403 Sobre: USUCAPIÓN, EXPEDIENTE DE DOMINIO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y el Juez Cruz Hiraldo

Cruz Hiraldo, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2026.

Comparece la parte peticionaria compuesta por Felicita Nieves Hernández y Luz Ocasio Nieves como parte de la Sucesión de Pablo Ocasio González compuesta por Hilda, Carlos Juan, Carmen Lydia, Luz, Pablo, Vanessa Ocasio Nuñez, José Ramón Ocasio Nuñez, Margarita, Alfredo, y Felicita, todos de apellidos Ocasio Nieves; Carmen Socorro Quiñonez Ocasio, también conocida por Carmen Socorro Canales, William Quiñonez Ocasio, Rafael Quiñonez Ocasio y Josefina, Laura Elena y María Consuelo, todos de apellidos Ocasio Benítez; y Antonio José Ocasio, solicita la revisión de la *Resolución* notificada el 12 de agosto de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. En la resolución recurrida el foro primario denegó la *Moción de Solicitud de que se Complete el Expediente y se Enmiende la Resolución para incluir el Valor de la Finca* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos expuestos en esta sentencia, *expedimos* el auto de *certiorari* solicitado, declaramos nula la resolución

recurrida por ir en contra del debido proceso de ley de la parte peticionaria.

-I-

El 18 de abril del 2023 la parte peticionaria presentó una petición de expediente de dominio donde alegó que desde el año 1961 ha poseído la finca descrita en la petición de forma pública y pacífica, por lo que solicitó se declare justificado el dominio sobre la finca objeto de la petición, ya que carece de título inscribible. En la petición la parte peticionaria alegó, entre otras cosas, lo siguiente:

> 7. La peticionaria Felicita Nieves Hernández y el causante Pablo Ocasio González construyeron una estructura residencial que constituyó su hogar en el año 1972, edificación que en el presente enclava en ese predio.
>
> 8. En el año 1998 cambiaron parte de la verja de alambre de púas y tubos, a los fines de colocar la verja que actualmente delimita el predio, sin que cambiara la configuración original de 1960.
>
> 9. La parte peticionaria, junto a la Sucesión de Pablo Ocasio González, han poseído de manera pública, quieta, y pacífica el inmueble con la configuración y cabida antes descritas, en calidad de dueños, por un término de tiempo continuo de más de treinta (30) años sin que se les haya interrumpido la posesión de hecho ni se haya reclamado titularidad sobre la finca por persona alguna. La parte peticionaria ha poseído dicho predio por un periodo de tiempo mayor que el que requiere la ley para adquirir por prescripción adquisitiva ordinaria, para la cual cumplen los requisitos.
>
> 10. Que dicha propiedad está libre de cargas y gravámenes.
>
> 11. El valor del inmueble al presente lo es la suma de $126,000.00, según surge de la tasación realizada el 9 de marzo de 2022 por Marylin Quintana, Tasadora de Bienes Raíces.

Los emplazamientos fueron debidamente expedidos, los vecinos y colindantes fueron citados conforme a derecho e igualmente las autoridades gubernamentales correspondientes. Las autoridades gubernamentales no tuvieron reparo sobre la

petición promovida por la parte peticionaria. Sin embargo, la petición se tornó contenciosa debido a la comparecencia de uno de los vecinos quien disputó la cabida de la finca objeto de la petición de dominio. Superadas las incidencias comunes para este tipo de procedimiento, el 5 de agosto del 2025, el foro de primera instancia celebró el juicio en su fondo al cual compareció la parte peticionaria y la parte interventora. Conforme surge de la minuta del juicio, las partes estipularon la siguiente prueba:

> Exh.1 Plano de mensura realizada por el ingeniero civil y agrimensor Efraín Correa Díaz.
>
> Exh. 2 Certificación de mensura realizada por el ingeniero civil y agrimensor Efraín Correa Díaz.
>
> Exh. 3 Resume del Ingeniero Efraín Correa Díaz.
>
> Exh. 4 Certificación registral negativa de finca.
>
> Exh. 5a al 5t: 20 fotos del predio de la parte peticionaria de lo que allí enclava y el camino de acceso.

La parte interventora presentó como prueba una Resolución y Sentencia sobre cierto caso criminal. La prueba testifical de la parte peticionaria estuvo compuesta por el testimonio de la señora Felicita Nieves Hernández, la señora Luz Ocasio Nieves, la señora Julia de Jesús Rivera y el señor Elpidio Nieves Hernández. Culminado el desfile de prueba el foro primario inquirió si el caso quedó sometido, la parte peticionaria respondió en la afirmativa. El foro apelado determinó que evaluaría la prueba documental y testifical presentada y notificaría su determinación final.

El 14 de enero de 2026 el tribunal recurrido notificó la *Resolución final* del procedimiento de petición de dominio, en ella consignó las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. La peticionaria Felicita Nieves Hernández estuvo casada con Pablo Ocasio González bajo el régimen económico de carácter ganancial.
>
> 2. Pablo Ocasio González falleció el 26 de febrero del 2008 y mediante Resolución sobre

Declaratoria de Herederos en el caso F JV2009-1037 (402) emitida el 4 de noviembre de 2009 por la Honorable Lydia Covertier Martínez, se declararon sus únicos herederos sus hijos Hilda Ocasio Nieves, Carlos Juan Ocasio Nieves, Carmen Lydia Ocasio Nieves, Luz Ocasio Nieves, Pablo Ocasio Nieves, Margarita Ocasio Nieves, Alfredo Ocasio Nieves, Felicita Ocasio Nieves, Josefina Ocasio Benítez, Laura Elena Ocasio Benítez, María Consuelo Ocasio Benítez, Antonio José Ocasio, Felicita Nieves Hernández, José Ramón Ocasio Nieves fallecido por lo que sus hijos Vanessa Ocasio Núñez y José Ramón Ocasio Núñez heredan su participación, Luz Minerva Ocasio Márquez, fallecido por lo que sus hijos Carmen Socorro Quiñonez Ocasio, William Quiñonez Ocasio Rafael Quiñonez Ocasio heredan su participación.

3. La señora Laureana González Benítez, madre del causante Pablo Ocasio González, poseía el terreno que más adelante se describe, sin título y de manera pacífica y en concepto de dueña.

4. La parte peticionaria Felicita Nieves Hernández y su esposo, el causante Pablo Ocasio González, entraron en posesión de una porción de terreno dentro de la finca que más adelante se describe en calidad de dueños, de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente desde el 1960 hasta el presente, con exclusión de cualquier otra persona, instalando una verja en la parcela, que constaba de tubos y alambres de púas.

5. Mientras la parte peticionaria ha estado en posesión de la propiedad que más adelante se describe, la misma no fue interrumpida.

6. La propiedad objeto del expediente dominio se describe a continuación.

RÚSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Dos Bocas del término municipal de Trujillo Alto, Puerto Rico. Con una cantidad superficial de DOS MIL SETENTA CON SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO DIEZMILÉSIMAS DE METROS CUADRADOS (2,070.6748) EQUIVALENTES A CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO DIEZMILÉSIMAS DE CUERDA (.5268 CDAS.) en lindes POR EL NORTE, en una distancia de cuarenta punto cuarenta y cinco centésimas (40.45m) de metros lineales, desde el punto doscientos veinticuatro (224) hasta el punto doscientos veinticinco (225), con la Sucesión de Laureana González; POR EL SUR, en una distancia de treinta punto cuarenta y tres centésimas (30.43m) de

> metros lineales, con la Sucesión de doña Laureana González en tres alineaciones desde el punto doscientos veintitrés (223) pasando por el punto doscientos ocho (208), luego el doscientos siete (207), y terminando en el punto veintinueve (29); POR EL ESTE, en una distancia de sesenta y dos punto veintitrés (62.23m) metros lineales, en cuatro alineaciones desde el punto doscientos veinticinco (225), pasando por el setenta y dos (72), por el veintiocho (28), por el treinta y nueve (39), por el doscientos veintiséis (226), por el doscientos veintisiete (227) y terminando en el veintinueve (29), con la Sucesión de Doña María del Carmen González, Doña Laureana González y Camino Municipal; POR EL OESTE, en una distancia de cuarenta y dos punto veintiocho (42.28m) centésimas de metros lineales en una alineación desde el punto doscientos veintitrés (223) hasta el punto doscientos veinticuatro (224), con la Sucesión de Laureana González.
>
> Con acceso, y servidumbre de paso como predio dominante, por el camino municipal asfaltado que conecta desde el kilómetro cuatro puntos cero (4.0) de la carretera ochocientos cincuenta y ocho (858), a través de los predios de terrenos colindantes de la sucesión María del Carmen González, como predios sirvientes. Número de Catastro: la propiedad no ha sido segregada ni tasada y forma parte de finca con codificación bajo el catastro 145-000-003-49- 000.
>
> 7. La propiedad antes mencionada no consta inscrita, según surge de la certificación registral que obra en autos.
>
> 8. Todos los colindantes fueron notificados de la petición, ya sea personalmente o por edicto.
>
> 9. La propiedad antes mencionada está libre de cargas y gravámenes.
>
> 10. Durante el juicio, la parte peticionaria no presentó evidencia sobre el valor de la finca.

Conforme a las providencias descritas en la resolución y en atención a la prueba desfilada durante el juicio, el foro recurrido declaró justificado el dominio de la parte peticionaria sobre la finca referida en la determinación de hecho número seis. El 6 de abril de 2026 la parte peticionaria presentó ante la consideración del tribunal *Moción en Solicitud de Enmienda Nunc Pro Tunc,* en la que

solicitó la corrección de la resolución en torno a ciertos "errores" de forma. Específicamente, solicitó al foro de primera instancia "que enmiende la Resolución a los efectos de detallar las circunstancias personales de los peticionarios y el valor del inmueble, sin lo cual el remedio solicitado y concedido no lograría su inscripción en el Registro de la Propiedad". El 10 de abril de 2026 el foro primario notificó una resolución interlocutoria sobre la solicitud de enmienda promovida por la parte peticionaria, en ella determinó:

> El 13 de enero de 2026, el Tribunal emitió una Resolución que dispuso del caso. No surge del juicio celebrado, que la parte peticionaria haya desfilado prueba del valor de la propiedad. Como cuestión de hecho, de la prueba ofrecida y admitida en evidencia no surge que se halla presentado la alegada tasación que informa el peticionario en su Moción En Solicitud De Enmienda Nunc Pro Tunc. Ciertamente dicha información no es un error de forma o aritmético, que establece la Regla 49.1 de Procedimiento Civil.

El 9 de agosto de 2026 la parte peticionaria compareció nuevamente ante el foro primario y presentó *Moción de Solicitud de que se Complete el Expediente y se Enmiende la Resolución para incluir el Valor de la Finca*. En el escrito reiteró las enmiendas solicitadas al foro primario en su moción del 10 de abril de 2026, pero a esta moción anejó la tasación del valor de la finca objeto de su petición de dominio. En torno a esta nueva petición, el 12 de agosto de 2026, el foro primario notificó la resolución recurrida en la cual determinó:

> El 13 de enero de 2026, el Tribunal emitió una Resolución que dispuso del caso. El 6 de abril del corriente, el peticionario presentó una Moción En Solicitud De Enmienda Nunc Pro Tunc.
>
> El 7 de abril del 2026, el Tribunal emitió una Resolución Interlocutoria, declarando no ha lugar, a moción En Solicitud De Enmienda Nunc Pro Tun.
>
> El Tribunal por las razones que surgen de la Resolución Interlocutoria antes mencionada, declara no ha lugar, a la Moción De Solicitud

> De Que Se Complete El Expediente Y Se Enmiende La Resolución Para Incluir El Valor De La Finca.

Inconforme comparece la parte peticionaria y señala el siguiente error:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE LA PARTE PETICIONARIA RECURRENTE PARA COMPLETAR EL EXPEDIENTE JUDICIAL Y ENMENDAR LA RESOLUCIÓN QUE DECLARÓ JUSTIFICADO SU DOMINIO, A LOS FINES DE INCORPORAR EL VALOR DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS PETICIONARIOS, CONFORME LO REQUIERE EL ARTÍCULO 185 DE LA LEY NÚM. 210-2015, SEGÚN ENMENDADA.

Procedemos a disponer del presente recurso con el beneficio de la comparecencia de la parte peticionaria, el contenido del expediente electrónico y el *Derecho* aplicable.

-II-

-A-

Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Así pues, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en "la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos". *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56 (Remedios Provisionales) y la Regla 57 (*Injunction*) de las Reglas de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción

de carácter dispositivo y; (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios probatorios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Ahora bien, la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari.* La aludida regla 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 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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco constituyen una lista

exhaustiva. *García v. Padró*, *supra*, pág. 335. La norma vigente es que los tribunales apelativos podremos intervenir con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986).

-B-

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece el mecanismo procesal que tiene disponible un peticionario para solicitar el relevo de los efectos de una sentencia cuando esté presente alguno de los fundamentos allí expuestos. *Pérez Ríos v. Luma Energy, LLC*, 213 DPR 203, 214 (2023). "Esta regla provee un mecanismo post sentencia para impedir que se vean frustrados los fines de la justicia mediante tecnicismos y sofisticaciones". *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 539 (2010); *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977). En lo pertinente, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, indica:

> Mediante moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal poldrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las siguientes razones:
>
> (a) Error, inadvertencia, sorpresa, o negligencia excusable;
>
> (b) descubrimiento de evidencia esencial [...];
>
> (c) fraude [...] falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
>
> (d) nulidad de sentencia;
>
> (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella [...];

> (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Para que proceda el relevo de sentencia según la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, el "peticionario del relevo está obligado a justificar su solicitud amparándose en una de las causales establecidas en la regla". *García Colón et al. v. Sucn. González*, supra, pág. 540; *Reyes v. E.L.A. et al.*, 155 DPR 799, 809 (2001). Nótese que, a pesar de que el relevo "a una parte de los efectos de una sentencia es una decisión discrecional" por parte del tribunal, esto no es así en "casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha". *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 540; *Rivera v. Algarín*, 159 DPR 482, 490 (2003); *Garriga Gordils v. Maldonado Colón*, 109 DPR 817, 823–824 (1980). Cuando una sentencia es nula y se solicita el relevo de la sentencia mediante el mecanismo provisto por la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, resulta mandatorio declarar su inexistencia jurídica. *HRS Erase, Inc. v. Centro Médico del Turabo, Inc.*, 205 DPR 689, 698 (2020); *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 544. Sobre este particular, este Tribunal ha manifestado que:

> [L]a discreción que tiene un tribunal, al amparo de las disposiciones de la referida Regla 49.2 de Procedimiento Civil, para relevar a una parte de los efectos de una sentencia resulta inaplicable cuando se trata de una sentencia que es "nula"; si es nula, no hay discreción para el relevo, hay obligación de decretarla nula.
>
> *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 922 (2000).

La obligación de relevar a una parte de los efectos de una sentencia nula es tan inescapable que, incluso, cuando la regla establece que la moción se presentará en un término razonable que no exceda de seis meses de haberse registrado la sentencia,

este término es inoperante ante una sentencia nula. *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, *supra*, pág. 922.

-C-

En aquellos casos en que el propietario carezca de título inscribible de dominio, el Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6291, provee el procedimiento de expediente de dominio para que declare justificado el dominio del propietario. *Ex parte Torres Pérez*, 2015 DPR 412, 425 (2025); *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917). En un procedimiento de expediente de dominio, mientras no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas, este no pierde su carácter de procedimiento ex parte. *Álvarez Rivera v. Registrador*, 84 DPR 229, 230 (1961); *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563, 568 (1950). "En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante y alegue que tiene un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario". Artículo 191, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6297.

Los requisitos legales contenidos en el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, para la tramitación de un expediente de dominio son esenciales y de cumplimiento estricto. *Ex parte Torres Pérez*, *supra*, pág. 426; *Ex Parte Nieves Osorio*, 127 DPR 907 (1991); *Ex parte Rosario*, 75 DPR 698, 707 (1953); *Ex parte Perrier y Del Rosario*, 20 DPR 128 (1914). Esto surge "por el alto interés público que encierran". L. R. Rivera Rivera, *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*, 3ra ed. rev., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 338. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 185, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6291, todo propietario que

carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si cumple con los siguientes requisitos:

> (1) Presentar[...] un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las siguientes alegaciones:
>
> > (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.
> >
> > (c) Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
> >
> > (d) Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.
> >
> > (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.

> (i) El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen l[os Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico] para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de est[e Artículo], un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.
>
> (j) El valor actual de la finca.
>
> (k) Las pruebas legales que se dispone presentar.
>
> (l) Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.
>
> […]

-III-

Conforme surge del expediente electrónico, el 6 de abril de 2026, la parte peticionaria presentó *Moción en Solicitud de Enmienda Nunc Pro Tunc*, mediante la cual solicitó que se enmendara la resolución recurrida para incluir las circunstancias personales de los peticionarios y el valor del inmueble. En el escrito la parte peticionaria reprodujo las circunstancias personales de cada uno de los peticionarios, y citó la alegación jurada consignada en el párrafo 11 en la petición original, según la cual, el valor del inmueble asciende a la suma de $126,000.00, conforme a la tasación realizada el 9 de marzo de 2022 por una tasadora de bienes raíces, sin acompañar entonces copia de la tasación. El inciso letra (j) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, específicamente requiere dejar establecido el "valor actual de la finca", una de las condiciones indispensables y necesarias para posibilitar la inscripción para que la resolución resultante del procedimiento pudiera servir como título inscribible

del domino solicitado. La resolución recurrida demuestra que el foro primario conocía que el expediente de dominio contenía tales omisiones, pues así lo consignó en la determinación de hecho número 10: "Durante el juicio, la parte peticionaria no presentó evidencia sobre el valor de la finca".

Conforme a lo anterior, si bien es cierto que coincidimos con el foro recurrido que la omisión de tales salvedades es solo atribuible a la de diligencia del represente legal de la parte peticionaria, no es menos cierto que conforme a la naturaleza del presente procedimiento y los principios de equidad que lo inspiran el foro primario debió permitirle a la parte peticionaria remediar tales omisiones. El inciso (4) de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, otorga al tribunal la facultad de relevar a una parte de los efectos de una sentencia cuando se determine su nulidad. Una sentencia es nula cuando al dictarla se ha quebrantado el debido proceso de ley. *Figueroa v. Banco de San Juan*, 108 DPR 680, 688 (1979); *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 86 DPR 692, 697–698 (1962); *Rodríguez* v. *Registrador*, 75 DPR 712, 718 (1953). La nulidad de una sentencia por una violación al debido proceso de ley puede materializarse de distintas maneras. Particularmente, el profesor Rafael Hernández Colón resaltó que el "[q]uebrantamiento del debido proceso de ley es un concepto mucho más amplio y puede haber tantas manifestaciones del mismo como principios del debido proceso existen y que se hayan quebrantado en un caso en especial". R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho procesal civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2010, Sec. 4807, pág. 408. En ese sentido, "si una sentencia es nula, tiene que dejarse sin efecto". *García Colón et al. v. Sucn. González*, supra, págs. 543–544. Lo anterior se debe a que "cuando una sentencia es nula, se tiene por inexistente, por lo que no surte

efecto alguno". *López García v. López García*, 200 DPR 50, 62 (2018).

En el caso de autos, ante la primera comparecencia de la parte peticionaria, el foro de primera instancia debió brindarle una oportunidad a la parte peticionaria de presentar la evidencia necesaria que permitiera disipar la omisión ocasionada por el abogado. Inclusive el foro primario pudo imponer una sanción al representante legal de los peticionarios y, a su vez, notificar directamente a la parte peticionaria sobre los incumplimientos de su representación legal con los requisitos legales requeridos por el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, y de las consecuencias que podía tener el que el expediente de dominio no fuera corregido. El foro de primera instancia obvió, incorrectamente, estas últimas opciones.

La falta de una oportunidad de corregir las omisiones del representante legal o una notificación directa a la parte peticionaria privó a esta última de poder corregir el incumplimiento de su representación legal e inmatricular su dominio sobre su propiedad. Resolver lo contrario no encuentra apoyo en los cimientos de nuestro ordenamiento jurídico y, más relevante aún, infringiría el debido proceso de ley de la parte peticionaria. Para que la resolución final surta su correspondiente efecto registral, resulta indispensable que la prueba documental que sustenta el valor de la finca sea unida formalmente al expediente judicial, y que consten en la resolución las circunstancias personales de los peticionarios, según lo exige el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. De lo contrario, la declaración de dominio resulta ineficaz para lograr el propósito que la propia ley persigue, al impedir que la propiedad pueda ser inscrita ante el Registro de la Propiedad.

A la luz de estos fundamentos, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia erró al no permitir al representante legal de la parte peticionaria corregir sus omisiones y no haber apercibido a la parte peticionaria directamente del incumplimiento de su representante legal y de las consecuencias legales que ello podía tener. Lo anterior, indudablemente constituye una violación al debido proceso de ley de la parte peticionaria, por lo que la resolución recurrida es nula.

-IV-

Por los fundamentos expuestos en esta resolución, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, *expedimos* el auto de *certiorari* solicitado, declaramos nula la resolución recurrida por ir en contra del debido proceso de ley de la parte peticionaria. *Ordenamos* la continuación de los procedimientos ante el foro de primera instancia, y *devolvemos* el caso para la continuación del caso conforme a lo aquí establecido. El Tribunal de Primera Instancia puede continuar el caso sin necesidad de espera por nuestro mandato. Regla 35 (A)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 35(A)(1).

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

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