

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

AMINDA MUÑIZ  
ALDARONDO

Apelante

v.

AIDA MUÑIZ MUÑIZ

Apelada

KLAN202300062

APELACIÓN  
Procedente Tribunal  
de Primera  
Instancia, Sala de  
Aguadilla

Civil Núm.:  
AG2021CV01238

Sobre: Acción  
Contradictoria de  
Dominio

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Álvarez Esnard, jueza ponente

### SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2023.

Comparece la señora Aminda Muñiz Aldarondo (“Apelante” o “señora Muñiz Aldarondo”) mediante *Apelación*, presentada el 19 de enero de 2023. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 19 de diciembre de 2022, notificada al día siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla. Por virtud de esta, el foro *a quo* desestimó una petición de nulidad de expediente de dominio presentada por la Apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **revocamos** la *Sentencia* apelada.

#### I.

Surge del expediente de autos, que el 8 de octubre de 2021, la señora Muñiz Aldarondo instó una *Demanda* sobre nulidad de expediente de dominio contra la señora Aida Muñiz Muñiz (“Apelada” o “señora Muñiz Muñiz”).<sup>1</sup> En su reclamación, explicó que

<sup>1</sup> Véase Exhibit II del Apéndice de la Apelante, págs.9-10.

las partes de epígrafe eran las únicas y universales herederas del señor Fernando Muñiz Díaz (“señor Muñiz Díaz” o “Causante”) quien falleció el 9 de enero de 1994. Agregó que, el señor Muñiz Díaz había sido el adjudicatario de una propiedad ubicada en el Barrio Ceiba Abajo, en el municipio de Aguadilla, mediante la Escritura Pública Número ochenta (80) otorgada ante el notario Ramón Torres Rodríguez. Asimismo, arguyó en la demanda que la señora Muñiz Muñiz presentó y obtuvo una *Resolución* de expediente de dominio, la cual determinó que la Apelada adquirió la propiedad del señor Muñiz Díaz mediante compraventa en el año 1975.<sup>2</sup> La descripción del inmueble que obra en la aludida *Resolución* de expediente de dominio es la siguiente:

RÚSTICA: Radicada en el Barrio Ceiba Baja del término municipal de Aguadilla, Puerto Rico, con una cabida superficial de **DOS PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CUERDAS (2.3459 Cdas.)**, equivalentes a **NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTE PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (9,220.00 M.C.)** en lindes al **NORTE** con una carretera municipal que conduce a las carreteras estatales número DOS (2) Y CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (465), al SUR y ESTE con Mizpal Muñiz, y al OESTE con Amparo Muniz”.-----

--Enclava una casa de hormigón reforzado y bloques, dedicado a vivienda.<sup>3</sup>

No obstante, la Apelante argumentó que la compra era “físicamente imposible ya que la liquidación de la herencia mediante la escritura numero 80 [...] se otorgó el 25 de octubre de 1983”.<sup>4</sup> En la aludida escritura pública, se describió el inmueble en cuestión de la siguiente manera:

"RUSTICA: Radicada en el barrio Ceiba Baja del término municipal de Aguadilla, Puerto Rico, con una cabida de DOS PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CUERDAS (2.3458 cdas.), equivalentes a NUEVE PUNTO DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (9.220 mc.). En lindes al Norte, con una carretera municipal que conduce a las carreteras estatales número DOS (2) y CUATROCIENTOS SESENTA Y

<sup>2</sup> Surge del expediente que la *Resolución* del expediente de dominio proviene del caso con la designación alfanumérica AJV2008-0201.

<sup>3</sup> Véase Exhibit III del Apéndice de la Apelada, pág. 11.

<sup>4</sup> Véase Exhibit II del Apéndice de la Apelante, pág. 9.

CINCO (465); por el Sur y Este con Mizpal Muñiz y al Oeste, con Amparo Muñiz. -----

--Enclava una casa de hormigón reforzado y bloques, dedicado a vivienda.<sup>5</sup>

Por todo lo anterior, la señora Muñiz Aldarondo le solicitó al foro primario la declaración de nulidad absoluta del expediente de dominio. Además, requirió que se decretara que el inmueble objeto de dicho expediente le pertenecía en un cincuenta por ciento (50%), por lo que le correspondía la mitad de la renta obtenida por el tiempo que la propiedad se mantuvo alquilada.

En respuesta a estas alegaciones, el 4 de marzo de 2022, la señora Muñiz Muñiz presentó su *Contestación a Demanda*.<sup>6</sup> Por medio de esta, adujo que la propiedad en controversia fue adquirida por medio de un contrato de compraventa entre la Apelada y el señor Muñiz Díaz en 1975 y que dicho negocio jurídico fue dilucidado en la *Resolución* de expediente de dominio que se pretende impugnar.

Así pues, el 4 de noviembre de 2022, la señora Muñiz Aldarondo presentó una *Demanda Enmendada* a los fines de incluir información registral relacionada al inmueble objeto de este pleito.<sup>7</sup> Específicamente, la Apelante esbozó que la finca que le fue adjudicada a la Apelada por virtud de la *Resolución* del expediente de dominio ya constaba inscrita a nombre de una comunidad hereditaria en el Registro de la Propiedad desde el 21 de enero de 1986.<sup>8</sup> La descripción de la propiedad según surge de la *Demanda Enmendada* y la *Certificación de Propiedad Inmueble* presentada por la Apelante es la siguiente:

Número de Catastro: Rústica: BARRIO CEIBA BAJA de Aguadilla. Lote: Cabida: 23,5353 Cuerdas. Linderos: Norte con carretera. Sur con Aurelio Cortés, Rafael Juarbe y Sucesión Esmeraldo López y Pedro Cortés, Este, Rafael Juarbe, carretera, Aurelio Cortés y Sucesión Esmeraldo López. Oeste Pedro Cortés y sucesión García Méndez. Segregados de esta finca sin

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> Véase Exhibit IV del Apéndice de la Apelante, págs.12-16.

<sup>7</sup> Véase Exhibit V del Apéndice de la Apelante, pág. 17

<sup>8</sup> Véase Exhibit VI del Apéndice de la Apelante, pág. 19.

que conste un Remanente descrito los siguientes solares:

Solar de 9,220.00 metros cuadrados. Finca 31258 inscrita al folio 127 del tomo 582 de Aguadilla. Inscrita a favor de Fernando Vélez Serrano y María Elena Jaime Álvarez que compraron a Ángela Ramos.

Solar de 9,220.00 metros cuadrados-Finca 32540 inscrita al folio 23 del tomo 616 de Aguadilla. Inscrita a favor de José Ramos Muñiz.

#### Titulares

Inscrita en comunidad de bienes a favor de Amparo Muñiz Díaz, Ángela Muñiz Cortés, David Muñiz Díaz, Efraín Muñiz Díaz, Esquilín Muñiz Cortés, Evelyn Muñiz Montañez, Fernando Muñiz Díaz, Fernando Muñiz Montañez, Helen Muñiz, Jesús Muñiz Montañez, Mispal Muñiz Díaz, Rubén Muñiz Díaz, Samuel Muñiz Montañez y Sara Amparo Muñiz Díaz quienes adquieren mediante Expediente de Inscripción Dominio, con un valor de \$10,000.00, según la 1ª en virtud de la Resolución dictada en el Caso Civil Número TS-85-2554 seguido en el Tribunal Superior de Puerto Rico Sala de Aguadilla con fecha del 21 de enero de 1986.<sup>9</sup>

En vista de lo anterior, la Apelante esbozó que para la fecha en que se emitió la *Resolución* del foro primario sobre el caso de expediente de dominio, ya la finca principal estaba inscrita a nombre de los herederos en la Finca 24,129, en el Folio 127, Tomo 582 de Aguadilla. Por lo cual, procedía la nulidad del expediente de dominio por doble inmatriculación.

Así las cosas, el 9 de diciembre de 2022, la Apelada presentó una *Moción Solicitando Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico*.<sup>10</sup> Mediante este escrito, la señora Muñiz Muñiz sostuvo que la Apelante no tenía derecho sobre la propiedad, dado a que este inmueble fue adquirido mediante compraventa y la validez de dicho negocio jurídico fue adjudicada en la *Resolución* de expediente de dominio, el cual merecía total deferencia. Ante este planteamiento, procedía la desestimación del pleito bajo el fundamento de que la causa de acción dejaba de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

---

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> Véase Exhibit VII del Apéndice de la Apelante, págs. 21-27.

En respuesta, la Apelante presentó un *Escrito Bajo la Regla 8.4 en Oposición a Moción de Desestimación*.<sup>11</sup> Mediante este, la señora Muñiz Aldarondo argumentó que no podía obtenerse una resolución exparte de expediente de dominio para inscribir un predio que se encontraba inmatriculado a nombre de otras personas, sin haberse citado a los dueños registrales ni haberse dilucidado en juicio la controversia. Por los fundamentos que anteceden, le solicitó al foro primario que declare *No ha Lugar* la desestimación presentada por la Apelada.

Evalrados los argumentos presentados por ambas partes, el 19 de diciembre de 2022, el foro primario emitió una *Sentencia* mediante la cual desestimó el pleito. El foro primario fundamentó su proceder en que no había controversia con respecto a que el inmueble fue adquirido en 1975 por la Apelada y que tanto la señora Muñiz Muñiz como los dueños anteriores habían poseído por más de treinta (30) años de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente el inmueble y que la acción presentada deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. En ese sentido, el foro *a quo* no halló base para variar la determinación de la *Resolución* del expediente de dominio.

Inconforme con el dictamen, el 19 de enero de 2023, la Apelante comparece ante nos y formula los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI, Sala de Aguadilla al desestimar la demanda, interpretando equivocadamente las consecuencias del expediente de dominio exparte, privando a la demandante de un reclamo al que tiene derecho.

Erró el TPI, Sala de Aguadilla en su determinación en cuanto a la posesión, sumariamente, sin que la apelada alegara o demostrara que se daban los requisitos necesarios para ello.

El 26 de enero de 2023, emitimos *Resolución* concediéndole treinta (30) días a la parte Apelada para que expusiera su postura.

---

<sup>11</sup> Véase Exhibit IX del Apéndice de la Apelante, págs. 29-35.

En cumplimiento con nuestra orden, el 27 de febrero de 2023, la señora Muñiz Muñiz compareció mediante *Contestación a Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de atender la controversia ante nuestra consideración.

## II.

### **A. Regla 10.2 de Procedimiento Civil**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite a la parte demandada solicitar al tribunal que desestime la demanda antes de contestarla “cuando es evidente de las alegaciones de la demanda que alguna de las defensas afirmativas prosperará”. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020) citando a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001). Esa solicitud deberá hacerse mediante una moción y basarse en uno de los fundamentos siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia en su diligenciamiento, (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (6) dejar de acumular una parte indispensable. La notificación de esta moción interrumpe el término para presentar la alegación responsiva. *Íd.*

Para disponer adecuadamente de una moción de desestimación conforme a la precitada regla, el tribunal tiene la obligación de dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda que hayan sido aseveradas de manera clara. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013). A su vez, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015). Habrá de considerarse, “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una

reclamación válida”. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006). También es importante tener presente que el propósito de las alegaciones es bosquejar “a grandes rasgos cuáles son las reclamaciones [contra la parte demandada para que] ésta pueda comparecer [a defenderse] si así lo desea”. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010).

### **B. Expediente de Dominio**

“Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo” mediante un proceso de expediente de dominio. Artículo 185 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA sec. 6291. Tras el cumplimiento con los requisitos del aludido proceso, “el tribunal celebrará una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten”. 30 LPRA sec. 6293. Luego de la celebración de la vista y consideración de la evidencia desfilada, “[e]l tribunal . . . declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento”. *Íd.* El documento resultante “[s]erá título suficiente para la inscripción a favor del promovente . . .”. 30 LPRA sec. 6294.

Por su parte, en un proceso de expediente de dominio “no se podrá exigir al promovente que presente título de adquisición de la finca cuanto éste ha alegado que carece del mismo”. 30 LPRA sec. 6297. No obstante, una parte puede oponerse a la acreditación del título y convertir el proceso *ex parte* en un juicio contencioso ordinario. *Íd.* De igual manera, “[l]a declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado . . .”. 30 LPRA sec. 6298.

### **III.**

En el presente recurso, la señora Muñiz Aldarondo solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por

el foro *a quo*, la cual desestimó la causa de acción instada sobre impugnación de expediente de dominio. En síntesis, la Apelante alega que este proceder del foro primario la privó de un reclamo al que tenía derecho. Veamos.

Sabido es que, a la hora de evaluar una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*, el Tribunal está obligado a dar por cierta todas las alegaciones plasmadas en la demanda. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo, supra*. Únicamente se podrá desestimar una causa de acción “si de esta surge que carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera de los hechos que se puedan probar” *Cruz Pérez v. Roldan Rodríguez*, 206 DPR 261, 267 (2021). Nótese que, el Tribunal tiene que interpretar la demanda de manera liberal y de la forma más favorable al demandante. Siguiendo este criterio, colegimos que el foro primario incidió al desestimar la demanda presentada por la Apelante.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, la señora Muñiz Aldarondo demandó a la señora Muñiz Muñiz con el fin de impugnar una *Resolución* de expediente de dominio, donde se le designó como titular de la propiedad en controversia. En apoyo a su contención, la Apelante arguyó la existencia de una serie de documentos registrales que ilustran la presencia de varias discrepancias sobre la titularidad del inmueble objeto de la presente controversia. En lo pertinente, el Causante aparece como cotitular desde el 21 de enero de 1986 de la Finca número 24129, según obra en la *Certificación de Propiedad Inmueble* presentada por la Apelante. De igual forma se alega y así consta en la Sentencia que aquí se apela, que la Apelante arguye que mediante la Escritura Número Ochenta (80) otorgada el 25 de octubre de 1983, el señor Muñiz Díaz advino a la titularidad de la propiedad nueve mil



doscientos veinte (9,220) metros cuadrados. Cónsono con lo anterior, la señora Muñiz Aldarondo argumenta que el predio de terreno que la señora Muñiz Muñiz intentó inmatricular por virtud de la *Resolución* de expediente de dominio ya constaba inscrito en el Registro de la Propiedad como parte del remanente no descrito de la Finca 24129. Asimismo, es menester destacar que las partes de epígrafe son las únicas herederas del señor Muñiz Díaz. Dando por cierta estas alegaciones contenidas en la demanda instada por la Apelante, es de notar que surge unos cuestionamientos válidos sobre la naturaleza registral del inmueble, especialmente en torno al argumento de la doble inmatriculación.

Por lo anteriormente esbozado, es necesario que el juzgador de los hechos justiprecie toda la prueba que tenga a su haber mediante el trámite ordinario en este tipo de procedimiento para una resolución justa de la controversia. Por tanto, resolvemos revocar el dictamen apelado y devolver el caso al foro primario para la dilucide si en efecto, el proceso de expediente de dominio se realizó conforme a derecho.

#### IV.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **revocamos** la *Sentencia* apelada.

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