

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

JONATHAN MONSER
HOWE, JULIA WEBB
HOWE y TIMOTHY
BENTON HOWE

APELADOS

V.

BEARDSLEY RUMI II,
SUSAN RUMI, JAN RUMI
WIEBBECKE t/c/c JAN
RUMI, BETH RUMI,
STEVEN RUMI Y ALVIN
RUMI

APELANTES

KLAN202300074

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Núm.
D AC2017-0294

Sobre:
DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de abril de 2023.

Comparecen Steve Rumi, Susan Rumi, Jan Rumi Wiebbecke y Beth Rumi (en adelante y en conjunto "Apelantes") mediante recurso de *Apelación*. Solicitan que revisemos la Sentencia emitida el 23 de diciembre de 2022,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la Demanda, sobre Rectificación de Asiento en el Registro de la Propiedad.

Habiendo comparecido todas las partes, la Apelación está perfeccionada para ser resuelta, lo que aquí hacemos.

¹ Notificada el 27 de diciembre de 2022.

I.

El 19 de abril de 2017, Jonathan Monser Howe, Julia Howe Rowland y Timothy Benton Howe (en adelante y en conjunto "Apelados") incoaron una demanda sobre rectificación de asiento en el Registro de la Propiedad contra los Apelantes, herederos del Sr. Treadwell Ruml, y Alvin Ruml (administrador del caudal hereditario del Sr. Treadwell Ruml). Indicaron que la Sra. Barbara Ruml contrajo nupcias matrimoniales con el Sr. Treadwell Ruml, el 14 de diciembre de 1968, en Nueva York. Adicionalmente, alegaron que el 28 de diciembre de 1972, la Sra. Bárbara Ruml suscribió la Escritura Núm. 84, sobre compraventa ante el notario Leopoldo J. Cabassa Sauri, mediante la cual ésta adquirió un inmueble que consta inscrito al folio 287 del tomo 64 de Dorado, finca núm. 2,937, del Registro de la Propiedad de Bayamón. Expusieron que a la escritura únicamente comparecieron el Sr. Joel Jennings, en representación de Dorado Beach Estates, Inc. y la Sra. Barbara Ruml, en calidad de compradora. En la comparecencia de la parte compradora la Escritura Núm. 84 la describe como la Sra. Barbara Ruml casada con el Sr. Treadwell Ruml, mayores de edad, vecinos y propietarios de Glencoe, Illinois. Indicaron que el precio para la venta fue pagado con dinero privativo de la Sra. Babrbara Ruml, producto de su retiro, herencia y de la venta de un de un apartamento en Nueva York que poseía previo al matrimonio. Dado a lo anterior, sostuvieron que la realidad extraregstral establecía que el dominio del inmueble pertenecía exclusivamente a la Sra. Barbara Ruml y solicitaron la rectificación de dicho asiento para aclarar y/o eliminar cualquier duda o ambigüedad en torno a la identidad de la persona titular del inmueble.

El 10 de julio de 2017, los apelantes presentaron su contestación de la demanda. Entre sus defensas afirmativas, en lo pertinente, sostuvieron: 1) que la propiedad objeto de la Escritura Núm. 84 estaba inscrita correctamente en el Registro de la Propiedad, y 2) que el inmueble pertenecía a la comunidad de bienes constituida entre la Sra. Barbara Ruml y el Sr. Treadwell Ruml.

Luego de varios trámites procesales, ambas partes presentaron ante el TPI mociones de sentencia sumaria. En su petición de sentencia sumaria los apelantes argumentaron que los apelados no contaron con suficiente evidencia para derrotar tanto la presunción de ganancialidad aplicable por virtud del Art. 10 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 10.² De igual forma, sostienen que los apelados no contaron con prueba suficiente, o de haber colocado al Tribunal en posición para determinar que la presunción de corrección de los asientos del Registro de la Propiedad establecida en la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRC sec. 6001 *et seq.*, quedó derrotada. Por su parte los apelados sostuvieron que las únicas personas que suscribieron la Escritura Núm. 84 fueron: la Sra. Barbara Ruml, en calidad de compradora; el Sr. Joel Jennings, en calidad de vendedor y el Lcdo. Leopoldo J. Cabassa Sauri, en calidad de notario. En ese sentido, arguyeron que el Sr. Treadwell Ruml no formó parte del negocio jurídico. Por tal razón, manifestaron tener derecho a eliminar la alegada ambigüedad o inexactitud en cuanto a la identidad del titular de la propiedad mediante nota marginal correspondiente.

² Derogada por la Ley Núm. 55-2020, Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRC sec. 5311 *et seq.*

El 3 de julio de 2019, el Tribunal de instancia emitió una resolución denegando las mociones de sentencia sumarias y en cumplimiento con la con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, estableció los hechos incontrovertidos y cuales hechos se encontraban en controversia. Esta determinación del TPI provocó la intervención de un panel hermano en el caso KLCE201901392, el cual, mediante una Resolución, emitida el 22 de noviembre de 2019, se denegó expedir la petición de *certiorari*. Así pues, se determinaron los siguientes hechos como incontrovertidos:

1) El Sr. Jonathan Monser Howe, la Sra. Julia Webb Howe y el Sr. Timothy Benton Howe son mayores de edad y herederos de la Sra. Barbara M. Ruml, conocida también como Barbara Monser Howe.

2) El Sr. Beardsley Ruml II, la Sra. Susan Ruml, el Sr. Jan Ruml Wiebbecke t/c/c Jan Ruml, la Sra. Beth Ruml y el Sr. Steven Ruml, son mayores de edad y herederos del Sr. Treadwell Ruml.

3) El Sr. Treadwell Ruml nació el 17 de agosto de 1918, en Dandury, Connecticut, EE. UU. y la Sra. Barbara M. Ruml nació el 9 de abril de 1921, en Washington DC, EE. UU.

4) La Sra. Barbara M. Ruml, se retiró en el año 1967.

5) El 14 de septiembre de 1968, la Sra. Barbara M. Ruml contrajo nupcias con el Sr. Treadwell Ruml, en el Estado de Nueva York.

6) El 28 de diciembre de 1972, se suscribió la Escritura Núm. 84, ante el notario Leopoldo J. Cabassa Sauri, sobre Compraventa y por la suma de \$76,000.00, de la propiedad que se describe a continuación:

--URBAN: This is two (2) floor unit with a net construction area of one thousand four hundred twenty five (1425) square feet, equivalent to one hundred thirty two point three hundred eighty two (132.382) square meters. This unit has one bedroom. On the first floor the unit has a large combination living-dining area, convertible to bedroom use. This area has sliding glass doors at both ends, opening at one side into an enclosed terrace garden, having an area of two hundred ninety five (295) square feet, equivalent to twenty seven point forty (27.40) square meters; and into a terrace of one hundred sixty two (162) square feet, equivalent to fifteen point forty nine (15,049) square meters, in the other. Also on

the first floor adjacent to the living-dining is a bath, a bar-type kitchen, and a utility room. On the second floor of this Unit is a bedroom with an adjacent bathroom and dressing area. The Floor plan of this Unit appears on Page BA-One of the Plans.

---The Unit has access to the General Common Elements, more specifically, to the parcel of land described on paragraph FIRST of the deed, and through it to the general common roadways within the Property as shown on the Site Plan mentioned on the paragraph SECOND above; through the sliding glass doors at both ends of the living-dining areas, and through the terraces. This Unit forms part of Cluster Number Fifteen (15) which is described as follows:

---"CLUSTER FIFTEEN: This Cluster consists of a single two (2) story building with a total construction area of four thousand seven hundred sixty nine (4769) square feet, equivalent to four hundred forty three point four (443.04) square meters. This Cluster consist of three (3) units alongside each other in a staggered row as follows: Unit Fifteen-A, consisting of a typical type B Unit; Unit Fifteen-B, consisting of a typical type B Unit; and Unit Fifteen-C, consisting of a typical type C, unit, with reversed floor plan. Unit Fifteen-A is North of Unit Fifteen-B and are separated by a common wall. Unit Fifteen-B is North of Unit Fifteen-C and are separated by a common wall.

---The parking areas are part of the Limited Common Elements, and have been distributed among the units in accordance with above mentioned Site Plan, and more specifically, been assigned to each Unit as appears on the Master Deed establishing the Horizontal Property Regime.

Parcel no. 2937, recorded at page 287, of volume 64 of Dorado, Property Registry of Bayamón, Section IV.

7) La Escritura Núm. 84, fue suscrita únicamente por el Sr. Joel Jennings, en representación de Dorado Beach Estates, Inc. como parte vendedora y la Sra. Barbara M. Ruml, como parte compradora.

8) El Sr. Treadwell Ruml no es una parte compareciente, en la Escritura Núm. 84.

9) En la Escritura Núm. 84, al señalar la comparecencia de la parte compradora, se hace la siguiente descripción: "OF THE SECOND PART: MISTRESS BARBARA M. RUMML, married to MISTER TREADWELL RUMML, both of legal age, property owners and residents of Glencoe, Illinois, hereinafter referred to as the BUYER."

10) La Escritura Núm. 84 fue presentada en el Registro de la Propiedad el 27 de febrero de 1973.

11) Dicha escritura fue calificada e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 18 de diciembre de 1973, inscripción primera de la Finca Núm. 2937.

12) En el asiento practicado por el Registrador, al inscribir el negocio jurídico consignado en dicho instrumento público, la Escritura Núm. 4 dispone, en lo pertinente como sigue:

[...]. Por escritura número ochenta y cuatro, otorgada en San Juan, el veintiocho de diciembre de mil novecientos setenta y dos ante el notario Leopoldo Cabassa Sauri, Dorado Beach Estates Inc. representada por Joel Jennings [...] separa el apartamento descrito y lo vende a favor de mistress Barbara M. Ruml, casada con mister Treadwell Ruml, ambos mayores de edad, propietarios y residentes de Glencoe, Illinois por precio recibido de Setenta y Seis Mil Dólares, a cuyo favor la inscribo a título de compra.

13) En la Certificación Registral expedida, en relación a la Finca Núm. 2,937, el dominio fue consignado de la siguiente forma:

Inscrita a favor de Barbara M. Ruml, casada con Treadwell Ruml, ambos mayores de edad, propietarios y residentes de Glencol [sic], Illinois [...].

14) El 11 de abril de 1996, el Sr. Treadwell Ruml falleció en Jackson County, Missouri.

15) El 8 de septiembre de 2014, la Sra. Barbara Ruml falleció en Potomac, Maryland.

16) Tanto en el Estado de Nueva York como [en] el Estado de Illinois rige la separación de bienes como su régimen económico matrimonial.

17) La Escritura Núm. 84 en nada describe si el dinero con el que se pagó fue privativo o ganancial, así como las circunstancias del régimen económico matrimonial entre los señores Barbara y Treadwell Ruml.³

Por otro lado, se estableció que los siguientes hechos se encontraban en controversia:

1) Si el dinero con el que la Sra. Barbara M. Ruml compró el bien descrito en la Escritura Núm. 84 es privativo.

2) La fuente específica y origen del dinero con el que la Sra. Barbara Ruml pagó por la compra del bien descrito en la Escritura Núm. 84.

3) Si la Sra. Bárbara M. Ruml compareció al otorgamiento de la Escritura Núm. 84 en su carácter

³ Véase, Apéndice págs. 295-297.

personal o en representación del matrimonio compuesto por ella y el Sr. Treadwell Ruml.

4) Si a pesar de la incomparecencia del Sr. Treadwell Ruml, al otorgamiento de la Escritura Núm. 84, éste contribuyó económicamente a la compra de la propiedad objeto de controversia.

5) Si el Registro de la Propiedad es inexacto o ambiguo, en cuanto a si reflejó correctamente la realidad extra registral, en torno al aparente régimen económico matrimonial que existía entre la Sra. Barbara M. Ruml y el Sr. Treadwell Ruml.⁴

Así las cosas, el juicio se llevó a cabo en los días 14 y 15 de septiembre de 2022 y el TPI emitió su Sentencia el 23 de diciembre de 2022.⁵ En su Sentencia el TPI declaró Ha Lugar la petición de los apelados, y ordenó a que rectificara el dominio del inmueble para que se hiciera constar que la Sra. Barbara Ruml era la única dueña del inmueble y que los fondos utilizados en la transacción de compraventa eran privativos. Según consta en la sentencia el Tribunal inferior entendió que los apelados rebatieron la presunción de ganancialidad y ordeno la corrección del asiento en el Registro de la Propiedad. Específicamente, evaluada la prueba y dirimida la credibilidad de los testigos que se presentaron durante el juicio, el TPI estableció las siguientes determinaciones de hecho en su sentencia:

- 1. Barbara M. Ruml trabajaba como maestra de profesión en Spence School en Nueva York.*
- 2. Esta se. casó con John P. Howe quien falleció el 21 de julio de 1967.*
- 3. Con este procreó a Jonathan Monser Howe, Julia Howe Rowland y Timothy Benton Howe.*
- 4. Barbara M. Ruml residía en el 1261 de Ave. Madison Square, Nueva York, durante su primer matrimonio.*
- 5. Barbara M. Ruml fue heredera de John P. Howe.*
- 6. Esta recibió todo su caudal.*

⁴ Véase, Apéndice pág. 298.

⁵ Esta fue notificada el 27 de diciembre de 2022.

7. Los activos del caudal hereditario recibido por Barbara M. Ruml asciende a \$249,040.19, menos las contribuciones por \$3,212.02.

8. Barbara M. Ruml Monser poseía una cuenta de banco privativa en el Manufactures Hanover Trust Company.

9. Se desconoce el año en que se abrió esa cuenta.

10. Julia Rowland, hija Barbara M. Ruml, acompañaba a su mamá hacer gestiones en el banco.

11. Julia Rowland evidenció la independencia económica de su madre. Incluso su mamá le ayudó a costear sus estudios universitarios. Este testimonio nos ha merecido mucha credibilidad. La Sra. Rowland compartió mucho con su mamá.

12. Luego del fallecimiento de John P. Howe, Barbara M. Ruml vendió el apartamento ubicado el Ave. Madison Square, NY.

13. El dinero obtenido de la venta de ese apartamento se utilizó para comprar otro apartamento en el 325 East 72 St. New York.

14. Barbara M. Ruml tenía sus propias fuentes de ingreso, por retiro, seguro social y por herencia.

15. Barbara M. Ruml compró en el 1971 un apartamento en Dorado, Puerto Rico. La descripción registral se encuentra en el hecho número seis incontrovertido.

16. Apartamento de Dorado se compró con dos cheques:

a. Cheque número 1259 del 3 de febrero de 1972 por la cantidad de \$5,000.00.

b. Cheque número 1271 del 15 de marzo de 1972 por la cantidad de \$71,000.00.

17. Ambos cheques a nombre de Dorado Beach Estates, Inc.

18. Ambos cheques girados de la cuenta bancaria de Manufacturers Hannover Trust Company.

19. Este banco no existe actualmente.

20. Cuenta bancaria que tenía Barbara M. Ruml desde antes de casarse con Treadwell Ruml.

21. Barbara M. Ruml era la única titular en dicha cuenta bancaria.

22. La parte demandada conocía de la existencia del apartamento en Dorado.

23. En ocasiones acudían allí.

24. Al fallecer Treadwell Ruml nombró como albacea a Alvin Ruml.

25. En el testamento de Treadwell Ruml este no hizo ninguna referencia al apartamento ubicado en Dorado.

26. Barbara M. Ruml fuentes económicas suficientes para poder comprar sola el apartamento de Dorado.

27. Los cheques cancelados que se utilizaron para comprar el apartamento fueron encontrados en una caja debajo de la cama de Barbara M. Ruml.

28. El Tribunal interpreta que Barbara M. Ruml dejó esa documentación allí para que su familia la pudiese encontrar y así evidenciar que ella era la dueña de apartamento de Dorado.

29. En esa casa también encontraron un diario que ella llevaba cuando venía al apartamento. También hay anotaciones de Treadwell Ruml en ese diario.

30. De ese diario se desprende que familiares y amigos visitaban el apartamento de Dorado.

31. Incluyendo a su esposo Treadwell Ruml y los hijos de este.

32. También se desprende del diario que la pareja realizó arreglos al apartamento, pero no podemos concluir costos, ni quien hizo los mismos.

33. Sí determinamos que ese diario se encontró en unión a los cheques cancelados y el cual a nuestro juicio evidencia el cariño que ella guardaba por su apartamento de Dorado.

34. Barbara y Treadwell Ruml hicieron negocios juntos durante su matrimonio.

35. Adquirieron de forma conjunta una propiedad en Glencoe, Illinois el 1971.

36. Incluso hicieron un préstamo para esa compra.

37. Destacamos que el año en que se adquirió la propiedad en Glencoe fue el mismo año en que se compró el apartamento de Dorado.

38. Barbara fue incluida como cotitular de una propiedad de Treadwell en Winnetka, Illinois.

39. Tanto Barbara como Treadwell Ruml tenían un negocio en conjunto (MUSAC), cuya franquicia fue adquirida en el 1976.

40. Ese negocio lo mantuvieron por once años.

41. Vendieron la franquicia y se retiraron.

42. *Barbara y Treadwell Ruml tenían varios lugares donde residir en distintas épocas del año.*

43. *En verano iban a una Villa en Italia.*

44. *En otoño permanecían en Kansas.*

45. *En invierno iban al apartamento de Dorado.*

46. *En las cartas que le enviaba Treadwell Ruml a su hijo Steven Ruml le hablaba sobre arreglos que estaban haciendo al apartamento de Dorado.⁶*

Insatisfechos con el dictamen judicial del TPI, los apelantes presentaron el 26 de enero de 2023 el actual recurso de apelación y señalan la comisión de los siguientes errores:

Erro el TPI en la interpretación del derecho con relación a la presunción de ganancialidad

Erro el TPI en la interpretación del derecho con relación a la presunción de corrección del registro de la propiedad

II.

A.

Resulta pertinente comenzar nuestra discusión brevemente discutiendo el efecto de las presunciones en una acción de naturaleza civil. La Regla 301 de Evidencia en su inciso (A), 32 LPRA Ap. VI, R. 301 (A), establece que “[u]na presunción es una deducción de un hecho que la ley autoriza a hacer o requiere que se haga de otro hecho o grupo de hechos previamente establecidos en la acción”. “A ese hecho o grupo de hechos previamente establecidos se les denomina hecho básico. Al hecho deducido mediante la presunción, se le denomina hecho presumido”. *Id.* Comenta el Tribunal Supremo que las presunciones no constituyen evidencia propiamente, “sino reglas para hacer inferencias a partir de la evidencia presentada y admitida”. *Díaz v. Wyndham Hotel Corp.*, 155 DPR 364, 385

⁶ Véase, Apéndice págs. 1078-1081.

(2001). Por lo que mediante el uso de presunciones el juzgador de hechos hace inferencias sobre la evidencia admitida. *Id.*

En cuanto al efecto de una presunción en casos civiles la Regla 302 de evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, dispone como sigue:

En una acción civil, una presunción impone a la parte contra la cual se establece la presunción el peso de la prueba para demostrar la inexistencia del hecho presumido. Si la parte contra la cual se establece la presunción no ofrece evidencia para demostrar la inexistencia del hecho presumido, la juzgadora o el juzgador debe aceptar la existencia de tal hecho. Si se presenta evidencia en apoyo de la determinación de la inexistencia de tal hecho, la parte que interesa rebatir la presunción debe persuadir a quien juzga de que es más probable la inexistencia que la existencia del hecho presumido.

Conforme a lo anterior, una vez se establece el hecho básico la parte afectada por la presunción tiene el peso de la prueba para refutar el hecho presumido. Ernesto L. Chiesa Aponte, *Compendio de Evidencia*, pág. 80 (2021). Para lograr esto la parte afectada tiene que demostrar por preponderancia de la evidencia de que el hecho presumido no ocurrió. *Id.* págs. 79-80.

B.

El art. 1301(1) del Código Civil de Puerto Rico vigente a las fechas de las transacciones que aquí no ocupan, 31 L.P.R.A. sec. 3641(1), establece que serán bienes gananciales “[l]os adquiridos por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común”. Además, el art. 1307 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3647, dispone que “[s]e reputan como gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer”. Es decir que en un litigio donde se tenga que determinar el carácter ganancial o privativo de un bien adquirido luego de celebrado un matrimonio, opera una presunción de que el bien pertenece a la sociedad de bienes gananciales. *Santiago v. Tribunal de*

Contribuciones, 69 DPR 305, 309 (1948); *González v. Quintana*, 145 DPR 463, 468-469 (1998). Recae sobre la parte que reclame un bien como privativo derrotar la presunción de ganancialidad. *Echevarría Jiménez v. Sucn. Pérez Meri*, 123 DPR 664 (1942); *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 980 (2010).

Para poder derrotar esta presunción el Tribunal Supremo ha pautado que aun “[l]as afirmaciones de ambos cónyuges en una escritura no bastan para darle carácter de privativo a un bien que se presume ganancial”, ya que “si la mera afirmación de éstos fuera bastante al fin pretendido, resultaría que por la sola voluntad de los particulares se alterarían los derechos que la ley otorga [a los cónyuges] en la sociedad conyugal”. *Vda. de Fernández vs. Registrador*, 98 DPR 765, 767 y 769 (1970). Ahora, dicha “presunción siempre cede a la verdad, esto es, a la prueba”. *Santiago v. Tribunal de Contribuciones*, supra. La presunción del carácter ganancial de un bien puede ser destruida mediante la presentación de prueba referente al origen privativo de los fondos o de los actos coetáneos y posteriores a la adquisición de los bienes envueltos. Véase *Pueblo v. Denis Rivera*, 98 DPR 704, 714 (1970). Por lo cual ha entendió el Tribunal Supremo que:

[C]uando la controversia sobre la naturaleza de los bienes es entre los cónyuges o entre los herederos de uno y el supérstite, sin que se lesionen derechos de terceros que hayan podido contratar confiados en la presunción favorable a la ganancialidad, **entonces desaparece el rigor y la exigencia de la prueba y basta con que se establezca a satisfacción del juzgador que las circunstancias indican que los bienes han sido adquiridos mediante la inversión de bienes privativos y no a costa del caudal común, sin que sea indispensable identificar la procedencia exacta de los fondos invertidos o reinvertidos para la adquisición.** Scaevola fija claramente el alcance de la presunción cuando dice que “no se entienda que por el solo hecho de haber duda los bienes han de ser gananciales. . .” y añade que **“la presunción del artículo [1307] no es aplicable a los casos de duda, sino a los en que falte prueba en contrario.”** Es por eso que la función principal

del tribunal en estos casos es apreciar, por el conjunto de la prueba, la forma en que vinieron al matrimonio los bienes objeto de discusión". *Vda. de Fernández vs. Registrador*, supra, págs. 769-770 98 DPR 765 (citando a *Espéndez v. Vda. de Espéndez*, 85 DPR 437, 442-443 (1962)) (Énfasis nuestro)

Adicionalmente, en nuestro ordenamiento civil la compraventa de bienes inmuebles sitios en Puerto Rico están sujetos a la legislación local y no a la ley de la nación del propietario. *Colón et. al. v. Registrador*, 22 DPR 369 (1915); *Rosello Puig v. Rodríguez Cruz*, 183 DPR 81, 99-101 (2011). El art. 10 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 10, dispuso que "[l]os bienes muebles están sujetos a la ley de la nación del propietario; los bienes inmuebles, a las leyes del país en que están sitios". Dado lo anterior, nuestro más alto foro ha resuelto que la presunción de ganancialidad aplica aun cuando el matrimonio no se contrajo sujeto al régimen de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, pues esa regla de propiedad matrimonial no opera en el estado donde se contrajo el matrimonio. *Babilonia v. Registrador*, 62 DPR. 688, 690 (1943); *Pueblo v. Denis Rivera*, supra; *Rosello Puig v. Rodríguez Cruz*, supra, pág. 102.

C.

El Art. 1 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRC sec. 6001, en su parte pertinente, dispone:

Los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, **mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario.** (Énfasis nuestro)

La inscripción de los derechos en el Registro goza de una presunción de corrección. Sobre el particular, el Art. 34 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRC sec. 6049, dispone:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. También se presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la *corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.*

(Énfasis nuestro).

Esta presunción estatuida en la Ley Núm. 210-2015 que protege las constancias inscritas en el del Registro de la Propiedad y ponen las mismas bajo la “salvaguardas de los tribunales de justicia y producen todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario”. *San Gerónimo Caribe Project. v. ARPe*, 174 DPR 640, 674-675 (2008). Por lo cual, tanto los asientos como los actos inscritos **“crean un ‘estado de derecho’ en el Registro que sólo puede ser alterado por orden judicial”**. *Id.*, pág. 675 (énfasis nuestro).

Dicha presunción queda derrotada al presentarse prueba, al contrario. Art. 34 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. Adicionalmente, como norma general, un “asiento de inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como parte en dichos actos”. Art. 35 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA 6050. Por ello, el Registro de la Propiedad no da ni quita derechos, solo declara ante terceros su existencia. *U.S.I. Properties, Inc. y Registrador*, 124 DPR 448, 467 (1989).

El Artículo 211 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6351, define el concepto de inexactitud registral y establece en lo pertinente:

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extraregistral. Para corregir las inexactitudes se rectificarán los asientos de conformidad con este Título. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por un tercero que reúna las condiciones fijadas en esta Ley. (énfasis nuestro)

Una razón para la existencia de inexactitud en el Registro puede tener su origen en error, la vaguedad o inexactitud en el título al cual se le extendió un asiento. Véase Art. 212 Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6352; *Banco Santander v. Rosario Cirino* 126 DPR 591, 608 (1990). La Regla 213.2 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Reglamento Hipotecario), Reglamento Núm. 8814, dispone:

Cuando la expresión del concepto en el título sea vaga o inexacta, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados, el Tribunal declarará la claridad del acto o contrato, pudiendo incluso ordenar el otorgamiento de un nuevo título en el cual se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

Por lo tanto, una vez se compruebe mediante dictamen judicial que los asientos del Registro de la Propiedad no concuerdan con la realidad extraregistral, se podrá corregir por "la redacción de un nuevo asiento de inscripción o nota marginal". Regla 213.1 del Reglamento Hipotecario.

III.

La parte apelante, en primer lugar, señaló que el Tribunal apelado erró en su aplicación del derecho de la presunción de ganancialidad a los hechos que encontró probados durante dicho

juicio. Argumentó que la Escritura Núm. 84 no establece el carácter privativo de la propiedad, por lo cual alegan que erró el Tribunal de Primera Instancia al entender destruida la presunción de la ganancialidad. Señaló que de las determinaciones de hechos se desprende que la Escritura Núm. 84: 1) no describe si el dinero con el que se pagó el precio de compraventa fue privativo o ganancial, y 2) tampoco informó las circunstancias del régimen económico matrimonial entre Barbara Ruml y Treadwell Ruml. Arguyó que el Tribunal fallo en considerar correctamente "la posición social o económica de ambos cónyuges" al momento de adquirir el inmueble. En el segundo señalamiento de error, plantearon que de las determinaciones de hechos no se rebatió la presunción de corrección del Registro de la Propiedad. Dicho de otra forma, que no habían hechos que ameriten la conclusión que el Registrador erró al momento de extender el asiento de inscripción a la Escritura Núm. 84. No les asiste la razón, veamos.

Como de asunto de umbral determinamos que el TPI correctamente determinó que los apelados en el juicio rebatieron la presunción de ganancialidad sobre la propiedad inmueble que consta inscrito al folio 287 del tomo 64 de Dorado, finca núm. 2,937, Registro de la Propiedad de Bayamón. Según las normas antes discutidas la presunción de ganancialidad cede a la prueba presentada. *Santiago v. Tribunal de Contribuciones*, supra. Por lo que válidamente el TPI determina derrotar la presunción mediante preponderancia de la prueba desfilada sobre el origen privativo de los fondos usados para adquirir el bien. *Pueblo v. Denis Rivera*, supra; *Vda. de Fernández vs. Registrador*, supra. Nunca se solicitó transcripción de prueba testifical durante el Juicio que presidió la Juez y las determinaciones de credibilidad del TPI, no se pueden cuestionar, con los documentos que surgen de los autos ante

nuestra consideración. Estamos seguros de que la prueba testifical ofrecida contaba con la confiabilidad requerida y nos reafirmamos en las determinaciones que sobre credibilidad hizo el TPI. Igualmente, se pueden analizar los actos coetáneos y posteriores a la adquisición de los bienes para determinar si se adquirió el bien de forma ganancial o privativa. Es norma reiterada que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hecho, la apreciación de la prueba oral o la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012).

En el caso de autos Tribunal de Primera Instancia correctamente aplicó las normas antes mencionadas, el hecho de que la Escritura Núm. 84 no describe que el dinero con el que se pagó era privativo o sobre el régimen económico matrimonial entre la Sra. Barbara y el Sr. Treadwell Ruml cede ante los hechos demostrados durante el juicio. Primero que la Sra. Barbara Ruml contaba con dinero privativo obtenido antes del matrimonio con Treadwell y que fue con este que se compró el inmueble en Dorado, objeto de controversia. Segundo que los cheques expedidos para comprar el apartamento fueron de una cuenta de banco privativa de la Sra. Barbara M. Ruml. Tercero que únicamente la Sra. Barbara M. Ruml compareció en la Escritura Núm. 84, sobre la compraventa de la propiedad de Dorado.

Adicionalmente, los actos coetáneos y posteriores a la adquisición de Barbara y Treadwell Ruml refuerzan la conclusión que la propiedad de Dorado fue adquirida de forma privativa por Barbara. Los hechos 35 al 41 determinados por el Tribunal de Primera Instancia sustentan la conclusión hecha de que el matrimonio aún bajo el régimen de separación de bienes estaba

acostumbrado a hacer negocios "por lo que no les era ajeno a ambos comparecer juntos cuando querían establecer que el negocio era en conjunto".⁷ De igual forma entendemos que el foro primario considero adecuadamente los hechos de que: 1) el Sr. Treadwell Ruml no dispuso nada en su testamento con respecto al apartamento de Dorado, y 2) que los cheques con los cuales se compró el apartamento estaba guardados entre las pertenencias de Sra. Barbara Ruml debajo de su cama.

Dado a lo anterior, surge con claridad que, al realizarse la inscripción, mediante la consignación de la traducción literal de la información contenida en la Escritura Núm. 84, estamos ante un supuesto de inexactitud registral. La consignación del domino en la Finca Núm. 2937 de "Inscrita a favor de Barbara M. Ruml, casada con Treadwell Ruml, ambos mayores de edad, propietarios y residentes de Glencol [sic], Illinois", no concuerda con la realidad extraregstral sobre el verdadero dominio del bien. Como ya discutimos, el apartamento en Dorado, la Finca Núm. 2937, fue adquirida de forma privativa por la Sra. Barbara Ruml y no por la sociedad de bienes gananciales compuesta por el matrimonio compuesto por Treadwell y Barbara Ruml. La actual consignación del domino en la Finca Núm. 2937 no es clara en cuanto al carácter privativo del bien y expresa el titulo inscrito de un modo diferente al de los interesados que intervinieron en la escritura. A la luz de lo anterior el TPI actuó correctamente al ordenar la corrección del asiento en el registro de la propiedad a fin de clarificar la naturaleza privativa de dicho apartamento en Dorado.

⁷ Véase, Apéndice pág. 1104.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos y que hacemos formar parte de esta *Sentencia*, confirmamos la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón el cual declaró Ha Lugar la Demanda, sobre Rectificación de Asiento en el Registro de la Propiedad.

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