

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

OSVALDO CRUZ RIVERA

APELANTE

V.

JUSTO BERMÚDEZ
PÉREZ Y OTROS

APELADO

Apelación procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de Aibonito

Caso Núm.:
AI2021CV00047

Sobre:
Acción contradictoria de
Dominio

KLAN202300469

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

Comparece ante nosotros el señor Osvaldo Cruz Rivera (Sr. Cruz; apelante) mediante el presente recurso de apelación y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Aibonito (TPI), el 10 de abril de 2023.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

I

El Sr. Cruz presentó la *Demanda* de epígrafe el 10 de febrero de 2021, sobre Expediente Contradictorio de Dominio.¹ En esta, figuraron como parte demandada la sucesión del causante, Justo Bermúdez Pérez (Sr. Bermúdez). Además, entre otros codemandados, se incluyeron a los señores, Francisco Pérez Santiago, Elizabeth Molina Cruz y Francinie Pérez Molina, pertenecientes a la sucesión de Ramona Ayala Rodríguez.

Dentro de sus alegaciones, el Sr. Cruz explicó que adquirió el dominio de un predio de seiscientos metros cuadrados (600 m.c.), el cual se describe como sigue:

¹ Apéndice del recurso, pág. 1.

---**RUSTICA**: Predio de terreno en el Barrio Doña Elena del municipio de Comerio, Puerto Rico, sito a la carretera P.R. 7780, al Km 0.8, es de forma triangular, con una cabida de (517.09273m.) metros equivalentes (0.1318cds.) cuerdas, descrito en el plano de medida preparado por el Ingeniero Marcos A. Meléndez Vargas, con licencia número 7826. En lindes por el NORTE, con faja de terreno de (7.50m.l.) metros lineales, para futuro ensanche, que le separa, de la carretera PR-7780; al SUR, con faja de terreno de (5.50m.l.) metros lineales, para futuro ensanche, que le separa de una carretera municipal; al ESTE, con terrenos de Alfredo Bermúdez y Nelson Rivera; no tiene colindancia OESTE por su forma triangular en la intersección de la carretera municipal con la carretera estatal.²-----

Se alegó que, dicho terreno forma parte de una finca de mayor cabida, con la siguiente descripción registral:

---**RUSTICA**: Parcela de terreno radicada en el Barrio Doña Elena en el municipio de Comerio, Puerto Rico, marcada con el número tres (3), en el plano de inscripción compuesta de (3,924.548 m.c.) metros cuadrados. En lindes al NORTE, con la carretera PR-780; al SUR, con ramal de la carretera PR-780; por el ESTE, con terrenos de las parcelas números cuatro (4) y cinco (5), del plano de inscripción a segregarse más adelante y por el OESTE, con la carretera PR-780.-----
 ---Inscrita al Registro de la Propiedad sección única de Barranquitas con el número de finca Karibe 9706.-----
 ---Catastro número 196-000-007-37-001. -----

El apelante aduce que adquirió el predio de seiscientos metros a través del documento titulado *Compraventa Privada*, con fecha del 15 de noviembre de 2016, el cual obra en el expediente ante nuestra consideración.³ En el referido contrato, comparecen como partes vendedoras, los codemandados, Francisco Pérez Santiago (Sr. Pérez), Elizabeth Molina Cruz (Sra. Molina), y Francine Pérez Molina (Sr. Pérez Molina). Entre las cláusulas de este documento, se señaló que los vendedores antes mencionados, eran dueños en pleno de dominio del solar de 600 m/c. Con relación al Sr. Pérez y a la Sra. Molina, se indicó que estos habían adquirido el predio de 600 m.c. del Sr. Bermúdez, y la entonces esposa este, por contrato privado de compraventa suscrito ante notario

² Descrito en el documento de *Compraventa Privada* de la siguiente forma: "**EDIFICACIÓN**: Solar con una cabida aproximada de seiscientos (600.00 m/c) metros cuadrados, que forma parte de una finca de mayor cabida, propiedad de los esposos Justo Bermúdez Pérez y Ramona Ayala Rodríguez, que está pendiente de segregación e inscripción como finca individual, localizado en el Barrio Doña Elena, Sector El Alto, del Municipio de Comerio, Puerto Rico." Véase, Apéndice del recurso, pág. 55.

³ Apéndice del recurso, pág. 55. *Compraventa Privada*, Affidavit, 20,756.

público, el 13 de octubre de 1987, con el número de affidavit 61,445.⁴ El anterior documento no forma parte del expediente del caso.

Por otro lado, en la antes mencionada *Compraventa Privada*, compareció el Sr. Pérez Molina, quien adquirió la propiedad del solar en cuestión, mediante **cesión y/o donación** que le hicieron sus padres (los señores, Francisco Pérez Santiago y Elizabeth Molina Cruz), a través del documento de estipulación extrajudicial sobre división de la comunidad de bienes, otorgado el 8 de febrero de 2013.⁵

El apelante explicó que la razón para traer a colación los documentos antes mencionados –no inscribibles en el Registro de la Propiedad– fue con el propósito de demostrar que había transcurrido el periodo de años requeridos por ley para cumplirse la prescripción adquisitiva.⁶ De tal forma, que habían transcurrido más de treinta y tres (33) años, de posesión física, pacífica, pública, ininterrumpida, y en concepto de dueño. Entiéndase, más de veinte (20) años, de acuerdo con el Nuevo Código Civil de 2020, para adquirir el dominio a través de la usucapión extraordinaria. Por lo anterior, el Sr. Cruz solicitó que el Tribunal declarara justificado el dominio “del predio objeto de este procedimiento” y ordenara a la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe), a aprobar los documentos correspondientes para la segregación del predio de 600 m/c.⁷

Por su parte, los codemandados, Alfredo, Irma, Sonia y Angélica, todos de apellido Bermúdez Ayala –miembros de la Sucesión del Sr. Bermúdez y la Sra. Ramona Ayala Rodríguez– presentaron su *Contestación a Demanda*.⁸ En su escrito, no solo rechazaron las alegaciones del Sr. Cruz, sino que, argumentaron sobre la ilegalidad del método de adquisición señalado por este, por ser contrario a Derecho, al igual que la alegada segregación. Además, negaron el hecho de que el apelante lograra algún derecho de propiedad por virtud de la prescripción

⁴ Apéndice del recurso, pág. 55.

⁵ Apéndice del recurso, pág. 50.

⁶ Apéndice del recurso, pág. 03.

⁷ Apéndice del recurso, pág. 7.

⁸ Apéndice del recurso, pág. 09.

adquisitiva, o usucapión, “ya que cualquier término prescriptivo fue interrumpido.”⁹

Luego de varios tramites procesales, el 17 de octubre de 2022, se celebró la vista en su fondo en la cual declararon los testigos identificados como Obdulio Cruz Bermúdez y el demandante.¹⁰ Además, se presentó como evidencia el Affidavit núm. 20,756 del 15 de noviembre de 2016, titulado *Compraventa Privada*; el Plano de Mesura, la Estipulación Extrajudicial sobre Bienes de Comunidad Post-Divorcio, y unas fotos del predio en controversia.

Evaluadas las posturas de las partes, más la prueba presentada durante el juicio, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada, el 10 de abril de 2023, notificada a las partes, el 14 de abril del mismo año.¹¹ En su dictamen, el TPI resolvió que la parte demandante no justificó el dominio, por lo cual, procedió a declarar Sin Lugar la solicitud de expediente de dominio contradictorio y usucapión.¹² El Tribunal razonó que, las actuaciones llevadas a cabo por el demandante no constituyeron aquellas requeridas por ley para justificar el dominio. En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia añadió lo siguiente: “Tampoco encontramos que se hayan dado las características necesarias para la prescripción adquisitiva ordinaria[,] ni extraordinaria de dicho predio a favor del demandante.”¹³

Inconforme, el Sr. Cruz presentó una moción en *Reconsideración* el 27 de abril de 2023,¹⁴ la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI, mediante *Resolución* del 28 de abril de 2023, notificada a las partes el 2 de mayo del mismo año.¹⁵ Aún inconforme, el apelante acude ante este Tribunal de Apelaciones y nos señala la comisión de los siguientes errores:

Primer error: El tribunal erró y el primer error que comete es en cuanto a la cabida del terreno al exponer que existe una discrepancia entre el terreno descrito en el affidavit 20,756 de la notaria del Lcdo. Santos Manuel Rivera Estrella en el

⁹ Apéndice del recurso, pág. 10.

¹⁰ Tomamos conocimiento Judicial del expediente electrónico del caso en el Sistema Unificado para el Manejo de Casos (SUMAC), Entrada Núm. 40.

¹¹ Apéndice del recurso, pág. 15.

¹² Apéndice del recurso, pág. 41.

¹³ Apéndice del recurso, pág. 40.

¹⁴ Apéndice del recurso, pág. 43.

¹⁵ Apéndice del recurso, pág. 47.

documento que se identifica con el nombre “COMPRAVENTA PRIVADA” de fecha 15 de noviembre de 2016 que informa unos 600.00 [m.c.] y el plano preparado por el Ing. Marcos A. Meléndez Lic. 7826, que informe 517.09273 m.c.

Segundo error: Erró el tribunal al establecer que en los documentos de venta relacionado faltaba la persona que estaba como titular del predio objeto de venta al Registro de la Propiedad y tal falta era fatal para el traspaso y descarto igualmente dichos documentos como incapaces de transmitir o traspasar la propiedad de un dueño a otro. En el documento titulado “COMPRAVENTA PRIVADA” surge claramente los documentos que formaron la cadena de títulos[.]

Tercer error: Erró el tribunal al evaluar, apreciar e interpretar de manera equivocada los conceptos o elementos esenciales para la concretización de la prescripción adquisitiva extraordinaria que enumero, menciono y detallo a las págs. 24 y 25 de la sentencia.

Transcurrido el término reglamentario concedido al apelado, este no presento alegato; procedemos a resolver.

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad puede ser adquirido, entre otros, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión.¹⁶ Así lo disponía el Código Civil de 1930, norma que aún subsiste en el Nuevo Código Civil.¹⁷ Mediante esta figura se adquiere un derecho a favor de una persona, mientras se extingue el derecho de otra. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550, 555 (1987). Ahora bien, para que la usucapión sea eficaz es necesario cumplir con todas las condiciones determinadas por ley. Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 (Código Civil), 31 LPRA sec. 5241 (derogado). La doctrina civilista distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005). Por un

¹⁶ Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1931 (derogado).

¹⁷ Al caso de autos le es de aplicación el Código Civil de 1930, debido a la fecha en que se alega comenzó a transcurrir el periodo para consumir la usucapión. En lo pertinente, el Código Civil de 2020 dispone lo siguiente: “Los términos prescriptivos, de caducidad o de usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este.” Art. 1814 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRA sec. 11719.

lado, la ordinaria requiere la posesión de buena fe y con justo título,¹⁸ mientras que la extraordinaria, no requiere ni buena fe, ni justo título.¹⁹

En cuanto al requisito de buena fe, se considera que la ostenta aquel poseedor que adquiera bajo la impresión de que recibió la cosa de quien podía transmitir su dominio.²⁰ Por justo título debe entenderse “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.²¹ Este título debe ser válido y verdadero.²² Sin embargo esto no significa que éste deba ser perfecto.²³ En este contexto la posesión tiene que ser por un periodo de “10 años entre presentes o 20 años entre ausentes”.²⁴ Por otro lado, para la usucapión extraordinaria, el periodo de posesión que exige la Ley de es 30 años, sin distinguir entre presentes o ausentes.²⁵ Al calcular el tiempo necesario para usucapir se deben tener presente las siguientes reglas:

- (1) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante;
- (2) Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario;
- (3) El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.²⁶

Aparte de los criterios antes mencionados, ambas modalidades exigen como requisito indispensable la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño.²⁷ La posesión en concepto de dueño o civil, se refiere a la tenencia o disfrute de la cosa o derecho con la intención de hacerlo suyo.²⁸ Véase, *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 29 (2012). Sobre este concepto el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que requiere la realización de actos que usualmente se

¹⁸ Art. 1840 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5261.

¹⁹ Art. 1859 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5280.

²⁰ Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5271.

²¹ Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5273.

²² Art. 1853 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5274.

²³ *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 93 (1945).

²⁴ Art. 1857 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5278.

²⁵ Art. 1859 del Código Civil, *supra*.

²⁶ Art. 1860 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1860.

²⁷ Art. 1841 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5262.

²⁸ Art. 360 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1421.

llevan a cabo por el verdadero dueño, como por ejemplo, el pago de contribuciones sobre la propiedad. *Nazario García v. Almodóvar Horrach*, 94 DPR 517, 526 (1967). Estos actos como norma general son suficientes para que los demás miembros de la comunidad consideren dueño a quien los ejerce. Esta creencia pública es lo que le imparte a la posesión el concepto de dueño, independientemente de la creencia del poseedor. *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

En síntesis, nuestro más alto foro resume los criterios para que se produzca la usucapión extraordinaria como sigue:

[U]na posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído y (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica y (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, supra*, a las págs. 28-29, que cita a: *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 155 (1965).

Cabe resaltar que, se entiende que un inmueble es poseído como dueño “**cuando la opinión pública** o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener.” (Énfasis nuestro.) *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, supra*, a la pág. 29.

B

El expediente de dominio es un procedimiento que permite a todo propietario que carezca de título inscribible, inscribir su dominio, luego de cumplir con las exigencias que dispone el Artículo 185 de la Ley del

Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley 210), Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6291. Tales condiciones son de cumplimiento estricto por el alto interés público que enmarcan. *Nieves Osorio, Ex Parte*, 127 DPR 907 (1991); L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Eds., 2012, págs. 338. El expediente de dominio conserva su carácter de procedimiento ex parte, “[m]ientras no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas[,] ni la resolución, por lo tanto, adquiere la autoridad de cosa juzgada.” *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563, 568 (1950). **Toda vez que no hay una declaración definitiva de derechos, “no impide un ataque posterior a la resolución por quienes no hayan litigado.”** (Énfasis nuestro.) *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953); *Benítez v. Registrador, supra*. **Las resoluciones recaídas en este procedimiento no constituyen cosa juzgada.** *Rodríguez v. Registrador, supra*.

El procedimiento de expediente de dominio “tiene el exclusivo efecto de habilitar de título (posesorio) o de dominio al que no lo tenga, o sea, de justificar la existencia de un título de dominio, sin que, por lo tanto, equivalga a una declaración de derechos.” *Rodríguez v. Registrador, supra*, a la pág. 732.²⁹ En cuanto al procedimiento a seguir, el Artículo 185 de la Ley 210 dispone que todo propietario que careciere de título inscribible podrá inscribir dicho dominio, luego de cumplir con las siguientes formalidades:

1. Presentará 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

²⁹ Véase: L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 7ma ed., Madrid, Editorial Tecnos, 2001, Vol. III, pág. 244; L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 342.

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 los 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 este Artículo, un título de dominio sobre una porción proindivisa 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.

A su vez, el Artículo 185 de la Ley 210 establece que, el promovente tiene la obligación de notificar al alcalde del municipio en que radiquen los bienes, al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Fiscal de Distrito, y a las personas en posesión de las fincas colindantes. La

notificación debe hacerse, ya sea por correo certificado, o personalmente y con copia de la petición.³⁰ Asimismo, el Tribunal ordenará la citación del inmediato dueño anterior o de sus herederos, y de aquellas personas que tengan cualquier derecho real sobre la finca.³¹ En el caso de que los promoventes sean herederos, se entenderá que el inmediato dueño anterior es aquel de quien el causante adquirió la propiedad.³²

En cuanto a las personas desconocidas que se puedan ver afectadas por la inscripción, la Ley 210 dispone que el Tribunal ordenará su citación mediante edicto que se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho.³³ Si los que hubieren de ser citados personalmente estuvieren ausentes de Puerto Rico y se desconoce su paradero, se [les] citará por medio del mismo edicto, y al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado, a su última dirección conocida, exigiéndose acuse de recibo. Si se ignorase su paradero y así quedase probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.³⁴

Además, el Artículo 185 de la Ley 210 establece en cuanto al procedimiento de expediente de dominio, lo siguiente:

En el plazo improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha de la última publicación del edicto, los interesados y/o las partes citadas, o en su defecto los organismos públicos afectados, podrán comparecer ante el tribunal, a fin de alegar lo que en derecho proceda.³⁵

La intervención de los organismos públicos afectados solo deberá limitarse a la defensa de los derechos existentes a favor del Estado. Asimismo, la intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos

³⁰ 30 LPRA sec. 6291.

³¹ *Id.*

³² *Id.*

³³ *Id.*

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

existentes a favor del municipio que se trate. Al igual que, el Ministerio Fiscal estará encargado de velar por el debido cumplimiento de la ley. Finalmente, la antes citada disposición legal establece, que el promovente de la acción tiene la obligación de unir al expediente judicial una certificación negativa que acredite que la finca objeto del procedimiento, no consta inscrita a nombre de persona distinta al promovente, esto debe hacerlo, previo al señalamiento de vista en su fondo.³⁶

Por otro lado, el Artículo 187 de la Ley 210 dispone que, luego de transcurrido el término de veinte (20) días –contados a partir de la publicación del edicto– a petición de la parte promovente, el Tribunal deberá celebrar una vista para atender la reclamación y las pruebas que se presenten.³⁷ Así, después de evaluar la evidencia, entonces el Tribunal procederá a determinar si se justificó el dominio sobre los bienes objeto del procedimiento.³⁸

Finalmente, se ha expresado sobre el concepto y la naturaleza del procedimiento de expediente de dominio que, el juez sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes, “pues otra cosa sería desnaturalizar la verdadera índole de las informaciones de dominio.”³⁹

III

En su escrito de apelación, el Sr. Cruz nos presenta tres señalamientos de error por parte del foro primario. En primer lugar, el apelante aduce que incidió el TPI al “exponer que existe una discrepancia entre el terreno descrito en el affidavit 20,756” –documento de *Compraventa Privada* del 15 de noviembre de 2016– “que informa unos 600.00mc[,] y plano preparado por el [ingeniero que indica] 517.09273 m.c.” En segundo lugar, el Sr. Cruz señala que erró el TPI al establecer que en los documentos de venta faltaba la persona que estaba como titular del predio objeto de venta al Registro de la Propiedad, lo cual era necesario

³⁶ *Id.*

³⁷ 30 LPRR sec. 6293.

³⁸ *Id.* Véase, *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917)

³⁹ *Toro v. Registrador*, *supra*.

para el traspaso, además que el Tribunal descartó tales documentos como incapaces para transmitir el dominio de un dueño a otro.

Como parte de este segundo señalamiento de error, el Sr. Cruz planteó que del documento titulado *Compraventa Privada*, surge el tracto de adquisición, comenzando desde la información del affidavit, mediante el cual los entonces esposos, Sr. Pérez y la Sra. Molina adquirieron del Sr. Justo Bermúdez la propiedad del predio de 600 metros. Por otra parte, en su tercer señalamiento de error, el Sr. Cruz alega que incidió el TPI al interpretar la normativa aplicable para que se concretice la prescripción adquisitiva extraordinaria. No tiene razón. Veamos.

En lo que respecta al primero error, el foro primario resolvió en su dictamen lo siguiente: “[E]l plano de mensura que el demandante presentó en juicio como evidencia resulta ser un plano que éste envió a preparar conforme a sus alegaciones y con el propósito de que este tribunal ‘lo aprobara y lo incluya en sus Determinaciones de Hecho en la Resolución y una orden dirigida a la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe), para que proceda a disponer para la segregación de este predio como separado e independiente de la finca de mayor cabida para cumplir con lo establecido’.”⁴⁰ Por otro lado, si bien el Tribunal señaló que “existe una discrepancia entre el predio descrito en el affidavit número 20,756, de fecha 15 de noviembre de 2016, ante el Notario Santos Manuel Rivera Estrella, sobre *Compraventa Privada*”, y la cabida informada en el plano de medida, este no fue el fundamento utilizado por el TPI para no aprobar el mismo. Esto así, ya que el Tribunal resolvió que el Sr. Cruz no demostró titularidad alguna, o haber adquirido el dominio del predio que pretende segregar.⁴¹ Por lo cual, resolvemos que es inmeritorio este primer señalamiento de error.

Pasemos a discutir los errores segundo y tercero, por ser los más relevantes a la determinación que tomó el foro primario. Primeramente, en

⁴⁰ Apéndice del recurso, pág. 39.

⁴¹ Apéndice del recurso, pág. 39.

cuanto al segundo error, el TPI correctamente resolvió que los negocios jurídicos presentados como evidencia, ninguno “incluye como otorgante al Sr. Justo Bermúdez, titular registral de la finca y de la porción de terreno sin segregar que pretendieron transmitir.”⁴² De hecho, el apelante adujo en su *Demanda* que “los documentos mediante los cuales se transfirió titularidad no son inscribibles al Registro de la Propiedad, por lo que no procede la reanudación del tracto sucesivo.” Sin embargo, que presentó los mismos con el propósito de “establecer el término o el tiempo en años necesarios para [consumar] la usucapión”.⁴³

Según antes mencionado, por justo título ha de entenderse “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.⁴⁴ En lo pertinente, el Código Civil de 1930 –vigente al momento en que se llevaron a cabo los contratos del presente caso– disponía que, debía constar en documento público “[l]os actos y contratos que [tuvieren] por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.”⁴⁵ En el presente caso, se pretendió vender un predio de terreno, sin segregar, esto en contravención con las leyes aplicables a dicho negocio jurídico. Véase, además, Art. 148 de la Ley 210.⁴⁶ Por lo antes discutido, resolvemos que, no se cometió el segundo error.

En lo concerniente al tercer error, resolvemos al igual que el foro primario, que el apelante no cumplió con los requisitos para consumar la usucapión, tampoco demostró de forma favorable los requisitos del Artículo 185 de la Ley 210, para que el Tribunal procediera a declarar justificado el dominio. Por un lado, el Sr. Cruz no probó una posesión pública, pacífica, continua o **ininterrumpida**, y en **concepto de dueño**. Véase, *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, supra*, a las págs. 28-29, que cita a: *Dávila v. Córdova, supra*, 155. Del testimonio vertido en la vista celebrada

⁴² Apéndice del recurso, pág. 39.

⁴³ Apéndice del recurso, pág. 3.

⁴⁴ Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5273.

⁴⁵ Art. 1232 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3453.

⁴⁶ 30 LPRA sec. 6222.

el 17 de octubre de 2022, y creído por el TPI, se estableció que las gestiones de los predecesores al Sr. Cruz, fueron de mero mantenimiento, y las gestiones del apelante consistieron en un plano de medida, más la construcción de un “*batter board*”. Lo último, con la oposición de dos de los coherederos –según el testimonio del Sr. Obdulio Cruz Bermúdez–.⁴⁷

Por otro lado, no logró cumplir con todos los requisitos del Artículo 185 de la Ley 210, el cual establece, entre otros, que el promovente de la acción de expediente de dominio tiene la obligación de unir al expediente judicial una certificación negativa que acredite que la finca objeto del procedimiento, no consta inscrita a nombre de persona distinta al promovente, esto debe hacerlo, previo al señalamiento de vista en su fondo.⁴⁸ El Sr. Cruz no pudo cumplir con este requisito, pues la finca consta inscrita a nombre del Sr. Justo Bermúdez Pérez.

Por todo lo anterior, resolvemos que procedió de forma correcta el Tribunal al determinar que no se justificó la prescripción adquisitiva. No habiéndose cometido los errores señalados por el apelante, procedemos a confirmar el dictamen apelado.

IV

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

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

⁴⁷ Apéndice del recurso, pág. 40.

⁴⁸ 30 LPRA sec. 6291.