

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

**MINERVA, BENIGNO Y LUZ
ZENAIDA T/C/P ENEIDA DE
APELLIDOS CARRERO
GONZÁLEZ**
PETICIONARIA(S)-APELANTE(S)

EX PARTE

KLAN202300722

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

Caso Núm.
AG2023CV00034 (601)

Sobre:
Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 12 de octubre de 2023.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, los señores **MINERVA, BENIGNO Y LUZ ZENAIDA T/C/P ENEIDA DE APELLIDOS CARRERO GONZÁLEZ** (señores **CARRERO GONZÁLEZ**) mediante *Apelación* instada el 15 de agosto de 2023. En su recurso, nos solicitan que revisemos la *Sentencia* dictada el 18 de julio de “2022” por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI).¹ Mediante dicho dictamen, entre otras cosas, se declaró no ha lugar la petición y se desestimó, sin perjuicio, la *Solicitud* incoada el 12 de enero de 2023.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

¹ Esta determinación judicial fue notificada y archivada en autos el 21 de julio de 2023. Véase *Apelación*, págs. 2- 3.

- I -

El 12 de enero de 2023, se entabló *Solicitud* sobre expediente de dominio.² En dicha causa de acción, los señores CARRERO GONZÁLEZ alegaron que son dueños en forma privativa y en comunidad en proporción de un treinta y tres punto treinta y tres por ciento cada uno; la finca no aparece inmatriculada en el Registro de la Propiedad; adquirieron sus respectivas participaciones como herederos de la causante Carmen Elisa González González; y han poseído dicha propiedad a título de dueño.

El día 18 de enero de 2023, el foro apelado decretó *Orden* exponiendo que el caso carecía de prueba documental. En consecuencia, requirió cierta documentación: Certificación del Registro de la Propiedad; Certificación de Medura; Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (antigua ARPe hoy día Oficina de Gerencia de Permisos- OGPe) autorizando la segregación del predio; y de no haber sido segregado el predio, mostrar causa por la cual no deba desestimarse la petición.³

Así las cosas, el 17 de febrero de 2023, los señores CARRERO GONZÁLEZ presentaron una *Moción en Cumplimiento Parcial de la Orden del 18 de enero de 2023* acompañada de una Certificación de Medura quedando pendiente obtener la Certificación del Registro de la Propiedad.⁴ Además, expusieron no contar con la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos autorizando la segregación del predio y solicitaron que se les eximiera de presentar dicho documento.

Como consecuencia, ese mismo día, el tribunal *a quo* emitió *Orden* disponiendo: “Se concede segundo término, en esta ocasión de quince (15) días, para cumplir con la Orden del 18 de enero de 2023”.⁵ Al tiempo, el 13 de marzo de 2023, los señores CARRERO GONZÁLEZ presentaron *Moción en*

² Apéndice de la *Apelación*, págs. 1- 35.

³ *Íd.*, págs. 36- 38.

⁴ *Íd.*, págs. 39- 40.

⁵ *Íd.*, pág. 41.

Cumplimiento de la Orden del 18 de enero de 2023 acompañada de Certificación Negativa expedida por el Registro de la Propiedad.⁶

Luego, el 9 de junio de 2023, el foro de instancia dictaminó *Orden* expresando: “Muestre causa el representante legal de la parte peticionaria en el término de diez días, por lo cual el Tribunal no de[b]a imponerle \$25.00 como sanción, por no haber presentado Resolución de OGPE autorizando la segregación. Regla 39.2 Procedimiento Civil”.⁷ El 12 de junio de 2023, los señores CARRERO GONZÁLEZ presentaron *Moción Mostrando Causa* aduciendo que no procedía la imposición de sanción.⁸ Ello por no haber presentado la Resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos autorizando la segregación. Reiteraron su posición de que no procede el requerimiento de segregación. Luego, el 18 de julio de “2022”, el tribunal de instancia pronunció su *Sentencia* apelada.

Insatisfechos, el 15 de agosto de 2023, los señores CARRERO GONZÁLEZ incoaron ante nos una *Apelación*. En su recurso, señalan el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el Honorable Tribunal al exigir en el Expediente de Dominio la segregación del predio de terreno objeto del procedimiento, cuando el mismo no ha sido objeto de segregación conocida durante el término de la prescripción adquisitiva de los 30 años.

A tenor con la Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, este Foro puede “prescindir de términos no jurisdiccionales, específicos,” escritos, notificaciones o procedimientos adicionales, “con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho...”. Ante ello, prescindimos de la comparecencia del Ministerio Público. Detallamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s) a los fines de adjudicar.

⁶ Apéndice de la *Apelación*, pág. 42.

⁷ *Íd.*, pág. 43.

⁸ *Íd.*, págs. 44- 45.

- II -

La *inmatriculación* es el ingreso de una finca en el Registro de la Propiedad. El *expediente de dominio* es un procedimiento especial provisto por la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico*, según enmendada, que permite la *inmatriculación* de una finca cuando su propietario carece de título de dominio inscribible.⁹

El Artículo 185 de la Ley 210-2015 instituye los requisitos legales del procedimiento sobre *expediente de dominio*.¹⁰ Este se inicia con la presentación de un escrito jurado ante la Sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que está sito el inmueble. El escrito deberá incluir los datos y alegaciones que se enumeran en el precitado Artículo 185. De pertinencia al presente caso, el inciso (1) alecciona que un promovente de *expediente de dominio* deberá alegar lo siguiente:

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 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

⁹ Conocida como la Ley Núm. 210- 2015 aprobada el 8 de diciembre de 2015, según enmendada, 30 LPRA §§ 6001-6561.

¹⁰ 30 LPRA § 6291. Dichos requerimientos son esenciales y de cumplimiento estricto. *Ex Parte Nieves Osorio*, 127 DPR 907, 909 (1991); *Sucn. Meléndez v Almodóvar*, 70 DPR 527 (1949).

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 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 a presentar.

l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

El promovente notificará personalmente o por correo certificado copia de su petitorio, entre otras, a las personas que estén en posesión de las fincas colindantes. Además, el inciso (2) del Artículo 185, *supra*, dispone que el tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:

a. El inmediato anterior dueño o sus herederos **si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión.** Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.

b. Los que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento.

El tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:

a. Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.

b. Los que están ausentes pero de no estarlo debían ser citados en persona y cuyo paradero se desconoce al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado y con acuse de recibo, a su última dirección conocida. Si se ignora su paradero y así queda probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

“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”.¹¹

“Transcurrido el término de veinte (20) días después de la publicación del edicto, a petición del promovente, el tribunal celebrará una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten”.¹² “De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento con los requisitos enumerados en el [Art. 185]”.¹³ Satisfecho lo anterior, “[e]l tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluad[as] las pruebas presentadas, declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento”.¹⁴

Si bien la Ley 210-2015, *supra*, requiere que se realicen las antedichas notificaciones y citaciones, el *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico* limita la participación de una parte con interés dentro del procedimiento de *expediente de dominio*.¹⁵ De esta forma, la Regla 185.3 decreta, en lo aquí pertinente, que “[s]ólo se admitirá oposición de parte interesada a los efectos de que el solicitante no ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener”.

Ello es así porque el *expediente de dominio* se trata de un trámite judicial *ex parte* en el cual no se declaran derechos, sino que únicamente se declara justificado el dominio del promovente de manera que este pueda solicitar la *inmatriculación* de la finca en el Registro de la Propiedad.¹⁶ Por lo tanto, “[l]a resolución aprobatoria de un *expediente de dominio* no constituye cosa juzgada, y no impide un ataque posterior a la resolución por quienes no

¹¹ Art. 191, 30 LPRA § 6297. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da, ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 347.

¹² Art. 187, 30 LPRA § 6293.

¹³ *Íd.*

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ Reglamento núm. 8814 de 14 de septiembre de 2016.

¹⁶ Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 338.

hayan litigado”.¹⁷ Así surge expresamente del Artículo 192 de la Ley 210-2015 el cual prescribe que “[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, sin perjuicio de lo dispuesto en este subtítulo respecto a tercero”.¹⁸

El procedimiento sobre *expediente de dominio* no declara derechos, sino que justifica el dominio por parte de la parte promovente, lo cual implica que el(la) juez está facultado para declarar justificado o no el dominio del bien inmueble.¹⁹

- III -

Los señores **CARRERO GONZÁLEZ** esencialmente arguyen que han cumplido con lo exigido en el mencionado Artículo 185 de la Ley 210-2015, específicamente lo indicado en el inciso (1) en el cual se prescribe lo que deberá alegar un promovente en un caso sobre *expediente de dominio*. Argumentaron que no es necesario la segregación porque la finca de la cual solicitan que se declare justificado o no el dominio no se le conoce segregación por más de treinta (30) años, debido a que es la totalidad de una finca no inscrita.²⁰ Les asiste la razón.

Así las cosas, surge de la medida de la finca sometida por los señores **CARRERO GONZÁLEZ**, que la finca no resulta ser una segregación de un predio de mayor cabida que conste inscrita en el Registro de la Propiedad. Es una finca total cuya cabida es **tres mil cuatrocientos cincuenta y cinco punto nueve mil ciento treinta metros cuadrados (3,455.9130 M. C.)**.²¹ Cuando se observa el Artículo 185 de la Ley 210-2015, en lo referente a la solicitud de segregación nos menciona, **“si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que**

¹⁷ *Rodríguez Figueroa v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953).

¹⁸ 30 LPRA § 6298.

¹⁹ Rivera Rivera, op cit. pág. 342. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361 (1977).

²⁰ Apéndice de la *Apelación*, págs. 31- 33.

²¹ Apéndice de la *Apelación*, págs. 35.

haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción”.²²

En el caso ante nuestra consideración, la finca no es una segregación de un predio de mayor cabida que conste inscrita en el Registro de la Propiedad, sino que es una finca de la cual se solicita un *expediente de dominio* sobre su totalidad. Ante ello, resulta innecesario requerir la segregación de una finca que en su totalidad nunca ha estado inscrita. Por lo tanto, solo resta que el(la) juez luego de evaluada la prueba desfilada por la parte promovente en una audiencia pautada a esos efectos, declare justificado o no el dominio del bien inmueble. Concluimos pues, que erró el foro primario al pronunciar la *Sentencia* desestimando, sin perjuicio, la reclamación sobre *expediente de dominio*.

- IV -

Por los fundamentos antes expuestos, **revocamos** la *Sentencia* intimada el 18 de julio de “2022”, y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

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

²² Art. 185 1 (i), 30 LPRA § 6291.