

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

FRANCISCO
GONZÁLEZ ROSADO Y
RAFAEL GONZÁLEZ
GONZÁLEZ

KLCE202300131

CERTIORARI procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de Aguadilla

Civil número:
AG2022CV00448

EX PARTE

Sobre:
Expediente de dominio

Peticionarios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Compareció ante este Tribunal la parte peticionaria, Sres. Francisco González Rosado y Rafael González González (en adelante, los “Peticionarios”) mediante recurso de *Certiorari* presentado el 13 de febrero de 2022. Nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante, el “TPI”), el 29 de diciembre de 2022, notificada y archivada en autos el 3 de enero de 2023. Dicha *Sentencia* fue objeto de una solicitud de reconsideración que fue denegada mediante *Orden* notificada el 17 de enero de 2023.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *expide* el recurso de *certiorari* y se *confirma* el dictamen recurrido.

I.

El 1 de abril de 2022, los Peticionarios presentaron *Petición* sobre expediente de dominio mediante la cual alegaron que eran dueños en comunidad pro indiviso en partes iguales de una propiedad localizada en el Barrio Pueblo, Carretera 412 Km. 2.2, ubicada en el Municipio de Rincón, Puerto Rico (en adelante, el “Inmueble” o la “Propiedad”), la cual describieron de la siguiente forma:

RÚSTICA: Finca ubicada en el Barrio Pueblo del Municipio de Rincón, con una cabida superficial de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SIETE MIL

SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN DIEZMILESIMAS DE OTRO METROS CUADRADOS (2,476.7651 m.c.), equivalentes a 0.6302 cuerdas, con colindantes por el NORTE, con la Sucesión Juan Bautista Soto. Por el SUR con Sucesión de Elviro de Jesús Arroyo. Por el ESTE con carretera municipal y por el OESTE con Sucesión de Juan Bautista Soto.-----

Contiene una casa de hormigón armado y bloques, terrera, dedicada a vivienda, que mide veinte pies de frente por veintidós pies de fondo.-----

Sostuvieron que el Inmueble surgía de la agrupación de dos (2) parcelas adquiridas hacía más de treinta y ocho (38) años y sus respectivas descripciones eran las siguientes:

A. RÚSTICA: Compuesta de veinticinco céntimos (25 ctmos.) de cuerda de terreno, sita en el Barrio Cruz de Rincón, Puerto Rico, en lindes al NORTE, una carretera municipal; Sur y Este, Rufina de Jesús; y al OESTE, Maximina de Jesús.-----

---Contiene una casa de hormigón armado y bloques, terrera, dedicada a vivienda, que mide veinte pies de frente por veintidós pies de fondo.-----

B. RÚSTICA: Predio de terreno ubicado en el Barrio Pueblo del termino municipal de Rincón, Puerto Rico, con una cabida superficial de VEINTICINCO CENTIMOS (25 ctmos.) y en lindes por el NORTE, con la Sucesión Aniscacio Soto; por el SUR; con Rafael González; por el ESTE, con carretera municipal y por el OESTE, con Rufina de Jesús.-----

Añadieron que las anteriores parcelas de terreno no aparecían inmatriculadas en el Registro de la Propiedad y que habían estado en posesión quieta, pública y sin interrupción de clase alguna como únicos dueños de la misma desde hacía aproximadamente cuarenta (40) años. Sostuvieron que el Inmueble había tenido la misma configuración y cabida durante los términos dispuestos en el Artículo 788 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8032. En vista de lo anterior, solicitaron que el TPI declarara justificado el dominio del Inmueble a su favor y ordenara su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Luego de varios trámites procesales, se presentó *Petición Enmendada* para consignar que cierta documentación relacionada con un proceso de segregación, división y adjudicación de bienes hereditarios, se había extraviado con el pasar del tiempo y se eximiera de la presentación ante el TPI de la misma. Así las cosas, el 21 de mayo de 2022, los

Peticionarios presentaron Escritura Núm. 62 sobre Agrupación, otorgada el 19 de mayo de 2022 ante el Notario Público Kelvin Acevedo Agront (en adelante, la “Escritura de Agrupación”). A través de la misma, los Peticionarios solicitaron al Registrador de la Propiedad la inscripción de las Fincas A y B, conforme descritas anteriormente.

Expedidas las correspondientes citaciones y edicto, se señaló Vista en su Fondo para el 9 de diciembre de 2022. Aquilatada y evaluada la prueba documental y testifical presentada por los Peticionarios, el 29 de diciembre de 2022, el TPI emitió *Sentencia*. Consignó el foro *a quo* que surgió de la prueba que el Inmueble se había dividido, pero que nunca hubo autorización para segregarlas por parte de la Administración de Reglamentos y Permisos (“ARPe”) o de la Oficina de Gerencia Permisos (“OGPe”), así como tampoco hubo escritura a esos efectos, ni se dividieron o adjudicaron los bienes pertenecientes a la comunidad. De conformidad con lo anterior, declaró No Ha Lugar la *Petición Enmendada* y desestimó, sin perjuicio, la misma. Dicha *Sentencia* fue notificada y archivada en autos el 3 de enero de 2023.

El 17 de enero de 2023, los Peticionarios presentaron “**Moción en Solicitud de Reconsideración**”, la cual fue denegada por el foro primario mediante *Orden* notificada el mismo día.

Inconforme, el 13 de febrero de 2023, los Peticionarios presentaron el recurso que nos ocupa. Le imputaron al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMERO: Err[ó] el TPI al desestimar la petición alegando que la **propiedad estaba siendo adquirida en común pro indiviso por los herederos**, por lo que concedernos el remedio solicitado constituiría una **segregación ilegal**.

SEGUNDO: Err[ó] el TPI al desestimar la petición de expediente de dominio alegando que no se había cumplido con el *Artículo 148 de la Ley del Registro de la Propiedad* y requiriendo una Escritura de Segregación de un predio que nunca ha estado inscrito y que existe, con su configuración actual por al menos 38 años.

Con beneficio de los planteamientos esgrimidos por los Peticionarios, habiendo examinado el expediente electrónico del caso y

escuchada la prueba testifical presentada ante el foro de instancia, estamos en posición de resolver.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Al ser un recurso extraordinario de carácter discrecional, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40 y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Íd.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender

una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Íd.

Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. Pueblo v. Díaz de León, *supra*, pág. 918. En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones

discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción.

S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

B.

En Puerto Rico, la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre bienes inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del Registro de la Propiedad. L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 42. Una persona puede ser dueña absoluta de un bien inmueble no inscrito y como tal, disponer de él vendiéndolo en las mismas condiciones y transmitiéndose al comprador de tal modo el derecho dominical del vendedor, sin que sea necesaria su inscripción. Salvo un derecho hipotecario o disposición legal, la inscripción sólo es declarativa y no es fuente de derechos. La misma no da vida a lo que nació sin ella, ni sule al título la fuerza que no tiene. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 DPR 170 (1962).

Uno de los principios registrales más arraigados a nuestra tradición jurídica lo es el principio de tracto sucesivo. El propósito principal recogido en éste radica en mantener un historial jurídico de cada finca inmatriculada, sin que existan lagunas en cuanto a la línea de titulares registrales. Ríos Román v. Registrador, 130 DPR 817, 821 (1992). Es decir, el tracto se constituye como una cadena de eslabones registrales que establecen con cierta exactitud la cronología de transmisiones de los derechos registrados sobre una finca hasta su extinción. Íd.; A. Aguirre, Principios hipotecarios, 32 Rev. Jur. U.P.R. 149, 170 (1963). Nótese que el requisito de tracto sucesivo no menoscaba la potestad que ostenta todo titular de un derecho para disponer de éste, “sino que es exigencia para que quien haya recibido un derecho del facultado para transmitirlo pueda inscribir a su favor”. Rivera Rivera, op. cit., pág. 220.

Ahora bien, la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria”, dispone una serie de mecanismos dirigidos a establecer concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. El Artículo 182 de dicha pieza legislativa establece que:

La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral podrá lograrse mediante la inmatriculación de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; la rectificación de cabida de la finca; y por la cancelación de cargas y gravámenes. 30 LPRA sec. 6281.

Por su parte, el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, 30 LPRA sec. 6291, instituye el procedimiento de expediente de dominio, como es un mecanismo mediante el cual un propietario que carece de un título inscribible pueda inscribir su derecho de dominio. Este es un “procedimiento judicial *ex parte* que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente”. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 342. Para llevar a cabo este procedimiento, sus requisitos deben cumplirse **estrictamente**. Nieves Osorio, *Ex parte*, 127 DPR 907, 909 (1991). En este tipo de casos, el juzgador sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir. Díaz v. Waymouth, 13 DPR 327, 332 (1907); Toro v. Registrador, 25 DPR 472, 476 (1917). Además, las resoluciones emitidas no constituyen cosa juzgada. Rodríguez v. Registrador, 75 DPR 712, 732 (1953). A pesar de ser de naturaleza *ex parte*, si alguna de las personas citadas al procedimiento se opusiere a la acreditación del título propuesto por el solicitante, se entenderá convertido el procedimiento en un juicio contencioso ordinario. 30 LPRA sec. 6291.

El inciso i del Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria expresamente dispone, en su parte pertinente, que:

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. 30 LPRA sec. 6291 (énfasis suplido).

Esta expresión legislativa es la manifestación de la clara política pública instituida en nuestra jurisdicción que reconoce la importancia de la pericia de las agencias que conforman el Poder Ejecutivo sobre los asuntos que se tramitan ante éstas. Así lo reiteró claramente el Tribunal Supremo en Preciosas Vistas del Lago v. Registrador, 110 DPR 802 (1981).

Allí, el Tribunal Supremo sostuvo que la venta de participaciones indivisas o cuotas sobre fincas encaminadas a su desarrollo urbano, sin los permisos correspondientes, constituye una práctica lesiva a la política pública de planificación que evade la regulación de las lotificaciones. Más aún, expresó que no es inscribible en el Registro de la Propiedad una transacción sobre un bien pro indiviso, cuyo propósito es darle acceso al Registro a una lotificación ilegal a través de un subterfugio, con el fin de ganar la protección registral, cuando contraviene las leyes de planificación del país. Íd. págs. 811-812; véase además, Iglesia de Dios Pentecostal v. Falú, 103 DPR 611,618 (1975); American Title v. Guerrero, 104 DPR 201 (1975).

En este sentido, debemos destacar que, para vender una finca segregada, es preciso que la segregación sea aprobada previamente por la agencia correspondiente, según dispone el ordenamiento. Todo negocio podrá cobrar vida una vez la agencia correspondiente apruebe las segregaciones, por lo que no es necesario otorgar un contrato nuevo. Meléndez v. Jiménez Realty, Inc., 98 DPR 892, 897 (1970). La segregación es un acto de dominio que no requiere hacerse en consideración a determinado negocio jurídico y tampoco requiere el consentimiento de quienes tengan derechos reales sobre la finca. Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 DPR 850, 858-859 (1983).

III.

Los Peticionarios plantearon que el TPI erró al desestimar la *Petición Enmendada* al entender que entre ellos existía una comunidad de bienes indivisa y que no era de aplicación el requisito de segregación previa del

Inmueble que dispone el Artículo 185 (i) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *supra*, toda vez que la finca de mayor cabida no estaba inscrita. Igualmente, sostuvieron que el Artículo 148 del estatuto que regula el proceso de segregación, no guardaba relación alguna con el procedimiento de expediente de dominio. Finalmente, arguyeron que requerir una escritura de segregación sobre una finca que fue adquirida hace más de 30 años desvirtuaría el propósito de la ley y la convertiría en inoperante. No nos convencen sus argumentos.

Conforme hemos adelantado, nuestro ordenamiento jurídico ha sido enfático en que los requisitos dispuestos en el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *supra*, deben cumplirse estrictamente. Nieves Osorio, Ex parte, supra, pág. 909. Por tanto, los tribunales no tenemos discreción para eximir el cumplimiento cabal con las disposiciones normativas allí establecidas. Así pues, el inciso i del aludido Artículo 185 expresamente dispone que **no constituirá justo título a los efectos del mismo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada**. 30 LPRA sec. 6291 (i). Ello es cónsono, no sólo con lo resuelto por el Tribunal Supremo a los efectos de que el procedimiento de expediente de dominio no se puede utilizar para obtener la división de una propiedad poseída en común, sino con la política pública arraigada en nuestro acervo jurídico relacionada con que se pretenda darle acceso al Registro de la Propiedad a una lotificación ilegal a través de un subterfugio, con el fin de ganar la protección registral, cuando contraviene las leyes de planificación del país. Véanse, Preciosas Vistas del Lago v. Registrador, supra, págs. 811-812; Oquendo v. Registrador, 78 DPR 118 (1955); Forteza v. Jiménez, 25 DPR 692 (1917).

Así pues, es evidente que el expediente de dominio no puede utilizarse como mecanismo para evitar cumplir con la legislación de planificación del País y lograr la inscripción de un predio que no ha sido segregado. Más aun cuando su objetivo, por vía del procedimiento de autos, fue que el TPI ordenara la inscripción de dos (2) predios de terreno

que los autos reflejan que en el mes de mayo de 2022 fueron agrupados mediante escritura pública.

La segregación es la operación registral mediante la cual surge una finca nueva que se desprende de otra que existía previamente. Rivera Rivera, op cit., págs. 374-375. Su efecto es que la finca original, también llamada finca matriz, conserva su número y folio registral, aunque con menos cabida; mientras que la nueva finca segregada adquiere un número en un folio registral distinto. Sobre este particular, no podemos obviar que el Artículo 184 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, establece diáfaramente que en casos donde se reclama haber poseído una porción específica de un inmueble de mayor cabida por el término extraordinario, la sentencia que se dicte será título suficiente para la correspondiente inscripción en el registro, **salvo que la finca deba ser segregada**. 30 LPRA sec. 6283. Añade este precepto que en este caso deberá cumplirse, además, con lo dispuesto en el Artículo 148 del estatuto, 30 LPRA sec. 6222.

Habiendo los Peticionarios alegado que son dueños en común pro indiviso del Inmueble, procedía la desestimación de la *Petición Enmendada* por ser la propiedad cuya inscripción se pretendía inscribir a favor de los Peticionarios, por vía del expediente de dominio de autos, una segregación de una finca agrupada sin que mediara el correspondiente permiso de OGPe. Por tanto, la *Sentencia* dictada por el TPI no sólo fue razonable, sino que se atemperó al estado de derecho vigente en nuestra jurisdicción, por lo que procede su confirmación.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *expide* el auto de *certiorari* y se *confirma* la Sentencia del foro primario.

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