

**MEMORANDO**

A: Vionette Benítez Quiñones  
De: Mari Carmen Cividanes *Mari Carmen Cividanes*  
Re: Origen de la finca para el propuesto desarrollo de Costa Serena  
Fecha: 24 de octubre de 2005

---

El Departamento de Recursos Naturales solicitó un estudio registral sobre el origen de la finca propiedad de PFZ Properties, Inc. ("PFZ") en donde se propone el desarrollo de Costa Serena. El propósito de dicho estudio es determinar que la finca está sujeta a tenencia privada por haber sido objeto de una concesión de la Corona Española. El siguiente resumen se basa en un estudio de título de la finca propiedad de PFZ, la cual consta inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 116 del tomo 128 de Loíza en la Sección Tercera de Carolina como la finca número 7,069, aunque anteriormente estaba identificada como la finca número 6,600, certificaciones registrales de las fincas que pasaron a formar la actual finca número 7,069 y la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Carolina, Honorable Carmen Rita Vélez Borrás, el 5 de abril de 1990.

Según demuestra el estudio registral, la finca propiedad de PFZ en donde se propone el desarrollo se formó mediante la agrupación de varias fincas que constaban inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas separadas e independientes. En su origen, o sea, en las primeras inscripciones que se encuentran en el Registro de la Propiedad, la finca propiedad de PFZ consistía de cuatro fincas separadas e independientes que constaban inscritas en el Registro de la Propiedad bajo los siguientes números:

- 1) finca 106 inscrita al folio 60 del tomo 3 de Loíza
- 2) finca 260 inscrita al folio 125 del tomo 5 de Loíza
- 3) finca 261 inscrita al folio 129 del tomo 35 de Loíza
- 4) finca 171 inscrita al folio 4 del tomo 4 de Loíza

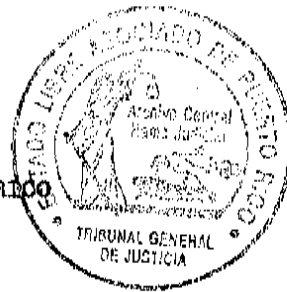
De la primera inscripción de las fincas 106, 260 y 261, surge que las mismas pertenecían en su origen a las extinguidas Comunidades Religiosas y que pasan a ser propiedad del Estado a tenor con la Ley de Desamortización Civil y Eclesiástica. Estas

fincas pasan luego a manos privadas cuando el Estado las subasta a tenor con el Real Decreto de 18 de julio de 1862. Según demuestra el estudio registral, estas fincas continúan en manos privadas hasta que las adquiere PFZ y pasan a formar parte de la finca número 7,069.

En cuanto a la finca número 171, su primera inscripción en el Registro de la Propiedad ocurre en el año 1893 cuando Sabina Gallart la inscribe a su favor tras haberla adquirido mediante cesión de José Boupié. Esta finca se identifica en el Registro de la Propiedad y demás documentos históricos como la finca Montegrande. Esta finca también fue objeto de una concesión de la Corona, pasando a manos privadas durante la época de la desamortización. Esta finca fue subdividida a su vez en varios lotes, continuando en manos privadas hasta que pasa a formar parte de la finca número 7,069 propiedad de PFZ. Mediante Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Carolina el 5 de abril de 1990, los ocupantes de pequeñas parcelas de terreno ubicadas dentro del perímetro de esta finca adquirieron título sobre las parcelas ocupadas por usucapión, tras haberlas estado ocupando en carácter de dueños por más de treinta años.

Se incluyen estudio de título, certificaciones registrales y sentencia relacionados en este memorando.

EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE PUERTO RICO  
SALA DE CAROLINA



P.F.Z. PROPERTIES, INC.

Demandante

Vs.

DEMETRIA ESCALERA Y OTROS

Demandados

CIVIL NUM. 88-1823

SOBRE:

INJUNCTION PRELIMINAR Y  
PERMANENTE Y ACCION CIVIL

S E N T E N C I A

Vistas las anteriores Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho las cuales se incorporan y se hacen formar parte integrante de la presente, el Tribunal dicta sentencia en los siguientes términos:

1. Se declara sin lugar la demanda, en todas sus partes, en cuanto a los demandados Demetria Escalera Osorio, Rafael Pizarro Quiñones, Santiago Quiñones Escalera; Domitila Quiñones Escalera; la Sucesión de Altagracia Acosta y Jesús María Pizarro; Jesús Victorio Pizarro Acosta, Rosario Pizarro Acosta; Juana Pizarro Fuentes y la Sucesión de Gumersindo Pizarro Acosta.

2. Se declara con lugar la demanda en cuanto a la demandada Aurora Pizarro Peñaloza. En consecuencia, se dicta una orden de injuncion permanente requiriendo a dicha demandada o a cualquier persona que actúe en su nombre que cese y desista de construir o en forma alguna mejorar las estructuras ya existentes en la finca Monte Grande propiedad de la demandante P.F.Z. Properties, Inc. localizada en el kilómetro 12.9 de la Carretera Municipal número 187 que discurre de Boca de Cangrejos a Lofza Aldea.

3. Se declara sin lugar la demanda contra los demandados Aurora Pizarro Peñaloza y Néstor Rivera en lo que respecta a decretar la accesión a favor de la demandante sobre las estructuras que dichos demandados

Sentencia

2

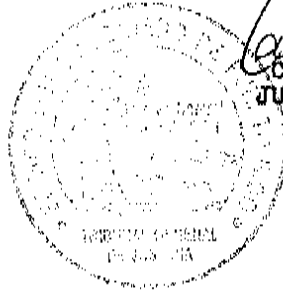
Civil Núm. 88-1823

poseen en la finca Monte Grande.

La presente sentencia se dicta sin imposición de honorarios de abogado. La parte demandante satisfará las costas del litigio.

**REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.**

Dada en Carolina, Puerto Rico a 5 de abril de 1990.



*Carmen Rita Velez Bordas*  
**CARMEN RITA VELEZ BORDAS**  
**JUEZ DEL TRIBUNAL SUPERIOR**

**CERTIFICO: FELICITA ROSADO TORRES**

Secretaria General

PAR:

Sec. Auxiliar *Maria L. de*

EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE PUERTO RICO  
SALA DE CAROLINA

P.F.Z. PROPERTIES, INC.

Demandantes

Vs.

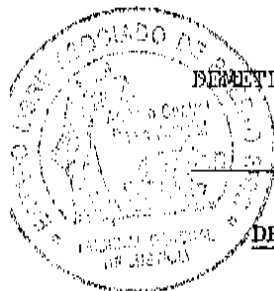
BERNABETIA ESCALERA Y OTROS

Demandados

CIVIL NUM. 88-1823

SOBRE:

INJUNCTION PRELIMINAR Y  
PERMANENTE Y ACCION CIVIL



DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO

Se trata en el presente litigio de una acción que la corporación PFZ Properties, Inc. radicó ante esta sala contra varios demandados, todos ellos descendientes de los troncos familiares Quiñones-Escalera, Pizarro-Acosta y Pizarro Fuentes. En su reclamación la corporación demandante alegó haber adquirido por compra, en 1960, una finca de aproximadamente 1,268 cuerdas localizada en el Barrio Torrecillas del Municipio de Loíza. Suplicó del Tribunal que expidiera una orden de injunction prohibiendo a los demandados construir edificaciones o mejorar las existentes en terrenos comprendidos en la finca adquirida por la corporación demandante y en los cuales ellos habitaban. Solicitó, además, que el Tribunal declarara que el título de dominio sobre la totalidad de la finca corresponde a la entidad demandante. Por último, requirió que se obligara a algunos de los demandados a destruir cualquier edificación que hubieren construido sobre el referido inmueble sin la autorización de la parte demandante y, en cuanto a otros demandados, que se ordenara su desalojo y se fijara la compensación que la parte demandante debería satisfacer a cada uno de ellos.<sup>1/</sup>

<sup>1/</sup> Ya en 21 de julio de 1988 y en 7 de septiembre de 1988 el Tribunal había emitido sendas resoluciones denegando la expedición de órdenes de injunction preliminar dirigidas a obtener resultados análogos a los que se interesan en la presente solicitud de injunction permanente.

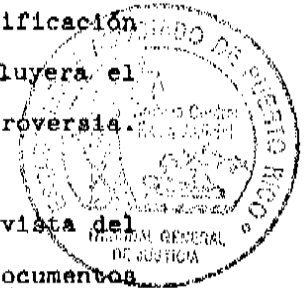
La vista en sus méritos del caso se ventiló durante los días 10, 11, 12, 13 y 18 de abril de 1989.

Los letrados Juan A. Moldes, José Angel Rey y Pedro Pérez Nieves representaron a la parte demandante. Los licenciados Jackie A. Santos, Fernando A. Vélez Pérez y Roberto A. Morales Sánchez comparecieron en representación de todos los demandados, con excepción de Aurora Pizarro Peñaloza por sí y en representación de su Sociedad de Bienes Gananciales y de Néstor Rivera, por sí y en representación de su Sociedad de Bienes Gananciales, quienes no comparecieron.

Durante la vista el Tribunal, a iniciativa propia, requirió de la parte demandante que produjera una certificación registral que contuviera el historial de las transacciones que culminaron en la agrupación de los predios que han venido a constituir la finca objeto del litigio. Posteriormente, el 25 de septiembre de 1989, solicitó de la misma parte que ampliara la certificación que había sometido en evidencia de suerte que incluyera el historial registral completo del inmueble en controversia. Así, en efecto, se hizo.

Precisa señalar, además, que durante la vista del caso ambas partes ofrecieron numerosos documentos incluyendo, entre otros, los exhibits que habían sido aportados durante las vistas de injuncion preliminar así como mapas; los resultados de los censos de 1911 y de 1935; certificaciones del Registro Demográfico y Parroquial y certificaciones de agencias administrativas. Se recibió, además, abundante prueba testifical.

Luego de aquilatar la prueba aportada por las partes y de tomar conocimiento judicial de aquellos hechos pertinentes a la historia de Puerto Rico que son de conocimiento general en esta jurisdicción, el Tribunal



formula las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

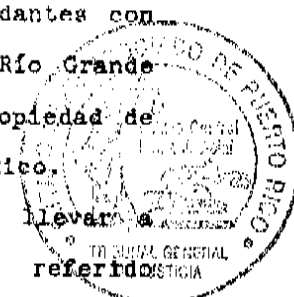
1. La colonización y conquista de la isla de Puerto Rico por parte de la Corona Española se inició en el año 1508. Don Juan Ponce de León fue designado como el primer Gobernador de Puerto Rico bajo la dominación española.

2. Pocos años más tarde, hacia mediados del siglo XVI, un funcionario del gobierno español de apellido Troche y, por cierto, nieto de Don Juan Ponce de León, le hizo una concesión de terrenos a la orden religiosa de los Dominicos. La misma consistió de aproximadamente 10,000 cuerdas de terreno, incluyendo manglares, colindantes con el Océano Atlántico y localizadas al norte del Río Grande de Loíza. Esta concesión se convirtió en la propiedad de bienes eclesiásticos más extensa en todo Puerto Rico.

3. Los frailes Dominicos optaron por llevar a cabo su principal actividad económica en el inmueble en el área oriental de la finca que quedaba contigua al Río Grande de Loíza. Allí, entre otras actividades, los frailes cultivaban yuca de la cual preparaban el casabe. También se dedicaban a la crianza de ganado. Para ayudarlos en tales faenas tenían una dotación de esclavos que, para aquel entonces, estaban comenzando a ser introducidos en el país.<sup>2/</sup>

4. Durante gran parte de los siglos XVI, XVII y XVIII la Iglesia Católica era la titular de numerosos bienes inmuebles tanto en la península española como en las colonias americanas. Hasta principios del siglo XIX los bienes propiedad de la Iglesia, al igual que los poseídos por las corporaciones civiles, se encontraban bajo el

2/ Díaz Soler, Luis Manuel, La Esclavitud Negra en Puerto Rico, Instituto de Cultura Puertorriqueña, (1957).



régimen conocido como el de la amortización. Ello significaba que no podían ser enajenados libremente por lo que estaban fuera de la libre circulación. A este régimen se le conoció históricamente como el de los bienes de "Mano Muerta."

5. Es a fines del siglo XVIII y principios del XIX que en España comienza a realizarse la desamortización de los bienes de "Mano Muerta" en posesión de la Iglesia y de las corporaciones civiles. La Iglesia comienza a permitir ciertas ventas y permutas a beneficio del Estado. Eventualmente, en el 1836 y principalmente bajo el liderazgo del Ministro Mendizábal, se restablece la Ley General Desamortizadora de 1820 y el gobierno español declara bienes nacionales todos los que pertenecían tanto a las corporaciones civiles como a las eclesiásticas. Por tanto, a partir de esta fecha, los bienes anteriormente conocidos como los de "Mano Muerta" pudieron ser objeto de apropiación particular y entraron libremente al tráfico jurídico.<sup>3/</sup>

6. Ya desde los comienzos de la etapa desamortizadora, allá para el 1820, un Regidor del Cabildo de San Juan, de nombre Tomás Pizarro, había recibido una concesión de los frailes Dominicos consistente en una porción de la finca que éstos poseían en el área de Piñones. Esta porción, inicialmente conocida como Punta Maldonado, estaba localizada al noroeste del lugar donde los Dominicos habían concentrado su actividad económica.

7. Eventualmente dicho Tomás Pizarro fue extendiendo su titularidad a otras porciones de terreno en la misma zona geográfica disminuyendo, de este modo, el área total de los terrenos sobre los cuales los frailes

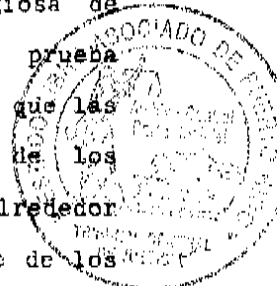
<sup>3/</sup> XI Enciclopedia Jurídica Española, Desamortización, págs. 398-430 (1910); VII Nueva Enciclopedia Jurídica, Desamortización, págs. 181-209 (1974).



Dominicos tenían título de dominio.

8. En 1838 la Corona Española confiscó los terrenos que, hasta ese momento, la orden religiosa de frailes Dominicos había estado poseyendo. La prueba aportada durante el juicio indicó que, al tiempo en que las autoridades públicas intentaron tomar posesión de los terrenos confiscados, encontraron que un grupo de alrededor de sesenta personas habían tomado posesión de parte de los mismos e incluso habían ubicado sobre ellos las viviendas en las cuales habitaban. Inicialmente los funcionarios del Estado, al comprobar que los ocupantes no estaban pagando canon o merced alguna por el uso de la propiedad, sugirieron que se otorgaran sendos contratos de arrendamiento. La propuesta no encontró acogida entre los poseedores, razón por la cual el Estado optó por decretar el desalojo de éstos de aquel lugar. Eso explica la razón por la cual los vecinos originales de aquel sector se trasladaron y tomaron posesión de los terrenos ubicados en el área de Monte Grande que, precisamente, es el que -en su evolución y desarrollo natural- vino a convertirse en los terrenos en disputa en el presente litigio.

9. En resumen, la prueba aportada reveló que, si interpolamos lo que estaba ocurriendo en la primera parte del siglo XIX a las condiciones que en la actualidad prevalecen en el sector, se visualizará que lo ocurrido fue lo siguiente: la finca original de los frailes Dominicos comprendía todo el espacio, incluyendo la playa y los manglares del sector conocido hoy como Piñones, desde el Puente de Boca de Cangrejos hasta la colindancia con el Río Grande de Loíza. Lo que pasó fue que la concesión hecha a Tomás Pizarro tuvo el efecto de separar el predio que se le concedió del grueso de la finca principal. El predio de Pizarro quedó precisamente al oeste del área específica de



la finca en la cual los frailes habían realizado sus operaciones económicas principales. Dicho predio, denominado Monte Grande, colindaba por el norte con el Océano Atlántico. La finca cuya titularidad adquirió por compra la demandante ubica al sur de la actual Carretera 187. Su colindancia norte, en ocasiones, es dicha carretera y, en otras, la zona marítima del Océano Atlántico.

10. La presencia del tronco familiar de los demandados de apellidos Quiñones-Escalera en la finca Monte Grande se remonta a mucho más de un siglo. El ascendiente consanguíneo más remoto de este tronco familiar lo fue un esclavo, nombrado José María, quien nació allá para el año 1760. Casó con mujer morena libre de nombre Josefa de la Gorrea. Procrearon, en la década del 1790, a Juan Marcelino Romero quien fue el tatarabuelo de la codemandada Demetria Escalera Osorio. Los censos correspondientes a los años 1817, 1818, 1829, 1837 y 1849 reflejan claramente la presencia de dicho Juan Marcelino Romero, identificándolo como un moreno libre, residente en la finca propiedad de los frailes Dominicos en el área de Carrizilla Baja.

11. Juan Marcelino casó con María Simpliciana Ayala. En el 1820 procrearon a Juan Etanislao Romero Ayala, bisabuelo de la codemandada Demetria Escalera Osorio. La presencia de Juan Etanislao en la finca consta en los censos correspondientes a los años 1848, 1861, 1866, 1870 y 1872. Juan Etanislao casó con Dionisia Ayala. Para el 1844 procrearon a María Lucas Romero Ayala quien, a su vez, casó con José Natalio Escalera. Ambos son los abuelos de la codemandada Demetria Escalera Osorio.

12. Es interesante señalar que en el censo de 1910 ya se hace constar la presencia del matrimonio

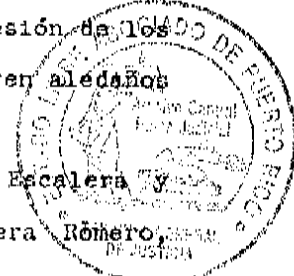


compuesto por José Natalio Escalera y María Lucas Romero Ayala como ubicado en el kilómetro 11.4 de la Carretera 187 de Torrecilla Baja, en el sector más occidental de Monte Grande. Tanto el terreno como la casa donde José Natalio y María Lucas vivían estaban en posesión del matrimonio, según el censo.

13. Al Tribunal le llamó poderosamente la atención la candidez que destilaron los testimonios que se presentaron durante la vista oral con respecto a la manera en que los demandados vinieron a ubicarse en el terreno que en la actualidad ocupan. Nos impresionó por demás observar la forma en que la anciana Doña Demetria Escalera Osorio relató que la costumbre de los descendientes de su tronco familiar era la de que, a medida que iban casándose o realizando análogas formas de unión conyugal, construían sus viviendas en terrenos que estuvieron en posesión de los ascendientes del marido o de la mujer y que fueran ~~alrededor~~ a las viviendas de los respectivos ascendientes.

14. Del matrimonio de José Natalio Escalera y María Lucas Romero nació Juan Emeterio Escalera Romero, padre de la demandada Doña Demetria Escalera. Juan Emeterio, a su vez, casó con Leonor Osorio. Como resultado de esa unión fue que nació, entre otros hijos, Doña Demetria. Por las razones anteriormente explicadas, los padres de Doña Demetria --Juan Emeterio y Leonor-- construyeron su vivienda en una franja de terreno que habían poseído sus padres en el Sector Monte Grande, alrededor del kilómetro 11.2 de la Carretera 187. Ello se refleja del propio censo de 1910. Por cierto, allí fue que nació la demandada Doña Demetria Escalera Osorio el 22 de diciembre de 1906.

15. Doña Demetria Escalera casó eventualmente con Domingo Quiñones. Este había nacido allá para el 1903,



hijo de Leocadia Quiñones y Estanislao de la Cruz Escalera quienes ya desde el siglo XIX estaban en posesión, a su vez, de una franja de terreno en la finca Monte Grande, ubicada en el kilómetro 12.0 y que se extendía desde el norte, en que colindaba con la Carretera 187, hasta el sur donde se encontraba la zona de manglares. Una hermana de Estanislao, nombrada Antonia de la Cruz Escalera, también había localizado su vivienda en la misma franja de terreno del kilómetro 12.0 de la Carretera 187.

16. Por eso es que cuando Don Domingo y Doña Demetria realizan su unión conyugal se establecen en la franja de terreno que comprende el kilómetro 12.0 y se extiende desde la Carretera 187, al norte, hasta los manglares, al sur, en una vivienda construida por Don Domingo cerca de la residencia de sus padres quienes, para aquel entonces, ya habían fallecido. Es en este predio de terreno que Don Domingo y Doña Demetria crían a sus trece hijos. Entre ellos, se encontraban los aquí demandados Santiago y Rufina, conocida como Domitila. Esta última está casada con Rafael Pizarro y procreó, entre otros, al demandado Rafael Pizarro Quiñones. Algunos de los hijos de Doña Demetria y Don Domingo también construyeron sus casas cuando iniciaron sus propias familias, dentro de la misma franja de terreno, cerca del batey materno. Otro tanto hicieron los nietos de Doña Demetria.

17. A base de la prueba aportada y de las inferencias que de la misma ha hecho el Tribunal, concluimos que los integrantes de este tronco familiar Quiñones-Escalera, desde los tiempos del esclavo José María y hasta el último de sus descendientes directos, se dedicaron principalmente a desarrollar actividades económicas de subsistencia en los terrenos del sector Monte Grande que poseían. Allí se dedicaban a la siembra y

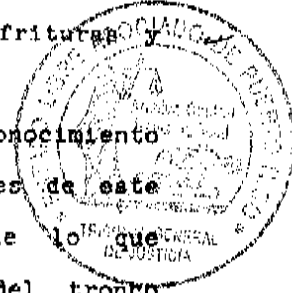


recolección de cocos y madera de la cual manufacturaban espeques de cadillo o mangle negro. También pescaban jueyes y hacían carbón vegetal. Algunos sembraban y cosechaban productos alimenticios y criaban animales domésticos. Eventualmente incluyeron en sus actividades el establecimiento de kioskos para la venta de frituras y refrescos.

18. Todas las personas que tuvieron conocimiento de las actividades económicas de los integrantes de este tronco familiar entendían, como resultado de lo que objetivamente observaban, que los miembros del tronco familiar Quiñones-Escalera eran los dueños de la franja de terreno que habían venido poseyendo en el kilómetro 12.0 de la Carretera 187 de Piñones la cual colinda, por el norte, con la Carretera 187 y, por el sur, con los manglares.

19. Por otra parte, el tronco familiar del cual descienden los herederos de Doña Altagracia Acosta; es decir, los aquí demandados Rosario, Victorio y Juana Pizarro, evidenciaba ya su presencia física en el sector oriental de Monte Grande desde el siglo pasado. Doña Altagracia nació allá para el año 1880, hija de Don Francisco Acosta y Doña Marcelina Canales. A su vez, Doña Altagracia casó con Jesús María Pizarro quien había nacido en una fecha comprendida entre los años 1878 al 1881. La madre de éste, Doña Felícita Pizarro, ocupaba con su vivienda, otra franja de terreno en el kilómetro 12.7 colindante, también por el norte, con la Carretera 187 y, por el sur, con los manglares de Piñones. Cuando Doña Altagracia y Don Jesús María realizaron su unión conyugal, siguiendo las costumbres de los descendientes de esclavos libertos, se establecieron en la propia casa de los padres de Don Jesús María, en el terreno que éstos poseían.

20. La prueba creída por el Tribunal indicó que

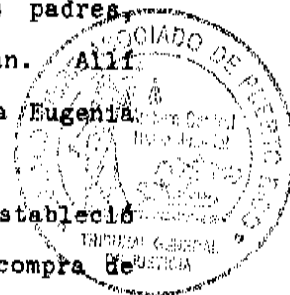


Don Jesús María se dedicaba a recoger madera para la venta de carbón vegetal y a la crianza de vacas y cerdos. Además, eventualmente ubicó un colmado cerca del hogar en el cual residía y sobre cuyos terrenos tenía la posesión. Doña Altagracia, por su parte, fue durante muchos años la comadrona de la comarca. Ella y su esposo procrearon y criaron en la franja de terreno que tanto ellos como sus ascendientes ocupaban, un total de diez hijos; a saber: Gumersindo, Antonia, Manuela, Silveria, Domingo, Jesús (Victorio), Andrea, Rosario, Paula y Reyes.

21. Por cierto, Don Gumersindo Pizarro Acosta, cuya Sucesión está demandada en el presente litigio, nació el 13 de enero de 1904 en la vivienda de sus padres, ubicada en la franja de terreno que éstos poseían. Allí residió hasta que se unió en matrimonio con Doña Eugenia Fuentes.

22. Antes del 1922, Don Gumersindo se estableció con Doña Eugenia en un inmueble que adquirió por compra de Doña María Pizarro consistente en una franja de terreno distinta a la de sus padres. Este predio está localizado en el kilómetro 12.4. Dicho terreno colinda por el norte con la Carretera 187 y, por el sur, con los manglares. La prueba creída por el Tribunal indicó que Don Gumersindo vivió toda su vida en este predio hasta que falleció en el año 1984. Don Gumersindo y su esposa dedicaron su predio a la siembra de frutos menores y a la crianza de gallos y cerdos. También recogían madera para la venta de carbón vegetal. Además, en la misma propiedad establecieron, antes del 1930, un negocio en el cual vendían lechón asado, frituras y bebidas. Dicho negocio todavía está ubicado en el mismo lugar y es operado por Andrea Pizarro, una de las hermanas de Don Gumersindo.

23. La codemandada Juana Pizarro -hija de Don

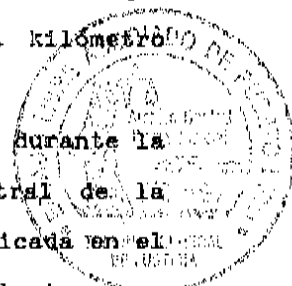


Gumersindo- nació en la vivienda que ubica en la franja de terreno poseída por sus padres, anteriormente descrita, y residió allí hasta la muerte de su padre en el 1934. Por su condición de incapacitada mental, una tía suya, la codemandada Rosario Pizarro, a la muerte de Don Gumersindo se hizo cargo de su custodia y la llevó a vivir consigo. Por costumbre, sin embargo, aun la llevan al negocio que ubica en el predio del kilómetro 12.4 para que, limitadamente, ayude en la tareas cotidianas.

24. A base de la prueba aportada y de las inferencias que de la misma ha hecho el Tribunal, concluimos que todas las personas que tuvieron conocimiento de las actividades económicas de los troncos familiares Pizarro-Acosta y Pizarro-Fuentes entendían, como resultado de lo que efectivamente observaban, que los miembros de estos troncos familiares eran los respectivos dueños, tanto de la franja de terreno que desde, por lo menos, el 1880 han venido poseyendo en el kilómetro 12.7 como del otro predio de terreno que desde, por lo menos, el 1922, han venido poseyendo Don Gumersindo Pizarro Acosta, Doña Eugenia Fuentes y los descendientes de éstos -entre los que se encuentra la demandada Juana Pizarro- en el kilómetro 12.4 de la Carretera 187 de Piñones.

25. Por otra parte, la prueba aportada durante la vista del caso reveló que el historial registral de la finca que vino a conocerse como Monte Grande, ubicada en el Barrio Torrecillas del municipio de Loíza, puede trazarse hasta el año 1890. En esa fecha, el señor José Boupié cedió una finca de 750 cuerdas, conocida como Estancia Monte Grande, a Sabina Gallart Lorán aun cuando no le otorgó título escrito de dominio.

26. Al promulgarse la Ley Hipotecaria Española de 1861, el gobierno español consideró extenderla a Cuba y a

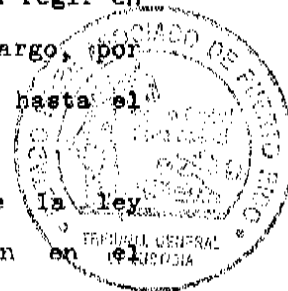


Puerto Rico. Con tal propósito, se dictó la Real Orden de 1861 en la cual se disponía que los gobernadores de ambas provincias estudiarían las disposiciones adicionales que habría que incorporar a la Ley Española de 1861 para hacerla aplicable a las referidas islas. Los gobernadores y las audiencias de Cuba y Puerto Rico sometieron prontamente los informes solicitados. Los inconvenientes ocasionados en España por la aplicación de la Ley Hipotecaria de 1861 motivaron el que se pospusiera la extensión de dicha ley a las provincias hasta tanto la misma fuera modificada. El 6 de diciembre de 1878 se aprobó la Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico, extendiendo el sistema hipotecario a Puerto Rico exclusivamente. Dicha ley dispuso que empezaría a regir en Puerto Rico el lro. de marzo de 1880. Sin embargo, por Real Decreto se pospuso la fecha de su vigencia hasta el lro. de mayo de 1880.<sup>4/</sup>

27. Como se sabe, el artículo 6 de la ley precedentemente citada permitía la inscripción en el Registro de la Propiedad de la posesión que sobre una finca alegara tener el solicitante.

28. En razón de ello, el 14 de julio de 1893, se hizo la primera inscripción en el Registro de la Propiedad de la posesión sobre la finca de 750 cuerdas a la cual hemos hecho referencia a favor de Sabina Gallart Lorán, quien compareció a los procedimientos judiciales por medio de apoderado. Con Sabina Gallart Lorán comienza una cadena de titulares registrales quienes, a tenor con la prueba aportada, se transmitían la titularidad sobre la Estancia Monte Grande, identificada registralmente como la finca

<sup>4/</sup> Brau, Herminio, Apuntes Para un Curso Sobre el Estado del Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño Bajo la Ley Hipotecaria de 1893, Vol. XLVIII, Rev. Jur. U.P.R., pág. 131 (1979).





número 171. Estos no residían en la finca ni realizaban -directa o indirectamente- actividad económica alguna sobre la misma.

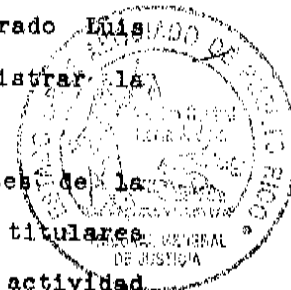
29. Así, con posterioridad al 5 de octubre de 1893 en que entra en vigor la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, aparece una inscripción registral de 11 de julio de 1894 a favor de Sociedad Arzuaga, Yeregui & Cía. y otra de 8 de septiembre de 1899 en que se inscribe, no ya la posesión, si no el dominio a favor de la referida Sociedad. Subsiguientemente, en 23 de noviembre de 1905, Francisco y José Ignacio Arzuaga, domiciliados ambos en San Sebastián, España, disuelven la Sociedad e inscribe cada uno su mitad de la finca. Eventualmente Juan Bautista Arzuaga -también domiciliado en España- compra la mitad de Ignacio y la inscribe el 18 de noviembre de 1908. Sus hijos Pedro Antonio y Ceferino Arzuaga inscriben esta parte de la finca el 5 de septiembre de 1912 al fallecimiento en España de Juan Bautista Arzuaga.

30. El 10 de septiembre de 1914 Pedro Antonio Arzuaga compró a Ceferino Arzuaga la cuarta parte de la finca y así consta del registro. El 8 de marzo de 1917 Ceferino adquirió una cuarta parte de la finca por compra realizada en España a Pedro Arzuaga. El 20 de mayo de 1918 Pedro vendió una cuarta parte de la misma finca a Ceferino Arzuaga, también por escritura otorgada en España. El 24 de septiembre de 1920 y a virtud de testamento otorgado en España, José María Arzuaga adquiere la mitad de la finca e inscribe su título en el registro. Por su parte, el 18 de mayo de 1927 José López e Isidora Somolinos compran la totalidad de la finca 171. El 13 de julio de 1931 se hace la partición de la herencia de José López y se adjudica la totalidad de la finca a su viuda Isidora Somolinos. Emilio Alfaro Díaz la compró el 29 de noviembre de 1935 y se la

vendió en 1938 a los esposos Enrique Biascochea Martínez y Juana Sueca quienes la inscribieron en el registro en 1940. Para esta fecha, los esposos Biascochea-Sueca eran titulares de otra finca de 220 cuerdas contigua a la Estancia Monte Grande.

31. Poco tiempo después, en 1941, Enrique Biascochea Martínez y su esposa Juana Sueca se divorciaron. Como resultado de la liquidación de gananciales, se adjudicó el título sobre la Estancia Monte Grande a la cónyuge Juana Sueca. Un hijo de ésta, nombrado Enrique Biascochea Sueca, se encargó de administrar la finca.

32. Desde luego, cuando los integrantes de la familia Biascochea -que son los primeros titulares registrales que intentan realizar alguna actividad económica en la Estancia Monte Grande- adquieren su título de dominio ya los demandados integrantes de los troncos familiares Quiñones-Escalera, Pizarro-Acosta y Pizarro Fuentes y sus ascendientes habían tenido la posesión de sus franjas de terreno comprendidas dentro de la finca Estancia Monte Grande y localizadas respectivamente en los kilómetros 12.0, 12.4 y 12.7 durante los largos decenios que el Tribunal ha indicado precedentemente. Durante todo ese período ninguno de los titulares registrales de la finca en la cual estaban comprendidos los predios de terreno que poseían, ni persona otra alguna, los había inquietado o perturbado en su posesión pública, pacífica y en concepto de dueños de dichos predios. La mejor indicación de que los poseían en carácter de dueños era la de que explotaban dichos terrenos para beneficio propio, sin pagar canon o merced a persona alguna, y en la creencia por parte de todos los vecinos de que eran los legítimos dueños.

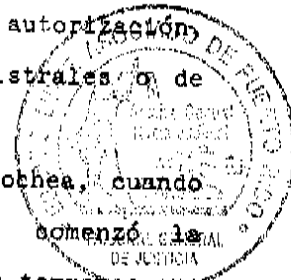


No hubo tampoco el menor asomo de prueba de que desde los tiempos de la alegada titularidad de José Boupié, allá para el 1890- o durante la de sus sucesores en título registral, los integrantes de cualquiera de los troncos familiares demandados, o sus antecesores en la posesión hubiesen entrado en la posesión de los terrenos que ocupan por la "mera tolerancia" o la autorización, permiso o licencia de dichos titulares registrales o de persona otra alguna.

33. Por su parte, la familia Biascochea, cuando advino titular de la finca Monte Grande, comenzó la explotación de una vaquería en la parte de los terrenos que quedan cerca del kilómetro 11.9 de la Carretera 187. Precisa aclarar que la prueba demostró que ninguno de los integrantes de los troncos familiares demandados trabajó como empleado o jornalero en la vaquería de Biascochea. La totalidad de la prueba creída por el Tribunal indicó que continuaron en la posesión de sus respectivos predios de manera no interrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueños sin pagar canon o merced a la familia Biascochea.

34. Los obreros que realizaban las labores de ordeñar las vacas y trabajos afines en la vaquería eran reclutados de entre los vecinos de la población de Loíza. El patrono facilitaba viviendas a estos obreros en forma de barracas dentro de los terrenos donde ubicaba la vaquería.

35. Ahora bien. La prueba sí indicó que Don Domingo Quiñones y algunos miembros de su familia realizaron algunas labores "por ajuste" o contrato con los titulares Biascochea en relación con la recolección de cocos. Estos "ajustes" comprendían también el corte y recolección de madera para espeques, travesos y estantes y la venta de arena. Los Quiñones, así como otras personas que se dedicaban a esos menesteres, recolectaban cocos y



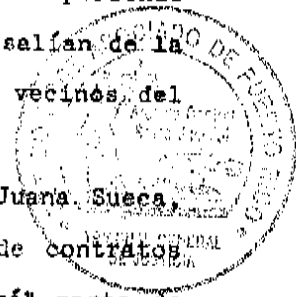
maderas; los vendían a Biascochea al por mayor y éste procedía a su reventa.

36. Durante los años en que los integrantes de la familia Biascochea fueron los titulares registrales de la finca número 171, acostumbraban utilizar los servicios de algunos vecinos del lugar como mayordomos de la finca. Las tareas de éstos incluían el vigilar la estancia para evitar que se produjeran daños en la misma. Eran estas personas quienes cobraban por los camiones de arena que salían de la finca y quienes recogían la madera que algunos vecinos del lugar cortaban por "ajuste".

37. Con posterioridad al 1941 Doña Juana Sueca, ex-esposa de Biascochea, otorgó un sinnúmero de contratos de dación en pago. A virtud de éstos, "segregó" parte de la finca de 750 cuerdas en pequeñas parcelas que dio en pago de deudas -fluctuantes entre \$150 a \$200- a distintos acreedores. Entre estos acreedores se encontraba su hijo Luis Enrique Biascochea a quien se le dio en pago de una deuda de \$500 una parcela de 2,845.33 metros cuadrados el 10 de noviembre de 1950. Posteriormente dicho Luis Enrique Biascochea advino titular -por compra hecha a su madre- de otra parcela similar.

38. En cuanto a la división de la finca Monte Grande en distintas parcelas, el propio Luis Enrique Biascochea Sueca, durante su testimonio ante el Tribunal, declaró que, temiendo que el gobierno pudiera expropiar la totalidad de las 750 cuerdas y pagar por ellas un precio irrazonable, optó por dividir la Estancia, segregando de la misma varias parcelas menores de 25 cuerdas. Declaró, además, que "como yo saqué solares allí en contra de Planificación, me llevaron a la Corte y tuve que pagar unas multas. Así era entonces..."

39. Como consecuencia de lo anteriormente



expuesto, la finca Monte Grande (originalmente la número 171) fue parcelizada en numerosos predios. Dos de dichos predios fueron, a su vez, divididos en fincas más pequeñas. Eventualmente estos dos predios fueron comprados por una familia de apellido Maldonado la cual, desde el 1957, había advenido titular de otra finca contigua, al este de la Estancia Monte Grande, identificada con el número 2136 en el Registro de la Propiedad.

40. Es por razón de estas segregaciones y divisiones que, cuando eventualmente la corporación demandante adquiere en 1960 la titularidad de un total de 1,268 cuerdas, lo hace mediante la agrupación de doce fincas adquiridas, tanto de la familia Biascochea, como de la familia Maldonado.

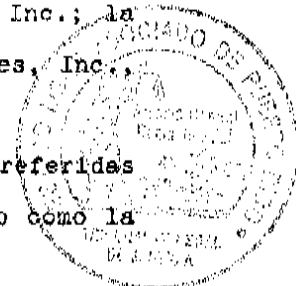
41. La adquisición de las doce fincas se hizo a través de tres corporaciones, la P.R.L. Estates, Inc.; la Puerto Rico Properties, Inc. y la P.F.Z. Properties, Inc., todas ellas presididas por Luis Puro.

42. El 30 de noviembre de 1970 las referidas corporaciones se fusionaron y continuaron operando como la P.F.Z. Properties, Inc.

43. El 9 de diciembre de 1970 la corporación demandante otorgó una escritura de agrupación, la número 97, ante el notario José Calderón Cerecedo. A virtud de la referida escritura se llevó a cabo la agrupación en una sola finca de las varias parcelas adquiridas.

44. La finca agrupada por la corporación demandante quedó, así, integrada por 1,268 cuerdas. Registralmente dicha finca se identifica como la número 7069 (antes 6600) y consta inscrita al folio número 116 del tomo 128 de Loíza, sección séptima del Registro de la Propiedad.

45. La prueba aportada durante el juicio demostró

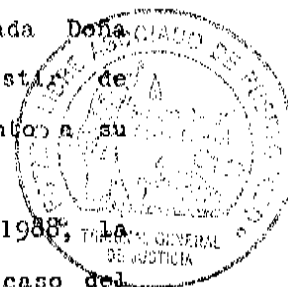


que, en el año 1960, cuando se otorgaron las distintas escrituras de compraventa, la corporación demandante y los funcionarios y empleados de ésta tenían conocimiento de la posesión que, en concepto de dueños, ejercían tanto los integrantes del tronco familiar Pizarro-Acosta y Pizarro-Fuentes sobre las franjas de terreno ubicadas en los kilómetros 12.7 y 12.4 de la Carretera 187 como de la posesión que ejercían los integrantes del tronco familiar Quiñones-Escalera sobre la franja de terreno en el kilómetro 12.0 de la Carretera 187. El propio Jack Katz, Vice Presidente de la empresa demandante, admitió, desde la silla de testigos, que a él le constaba la presencia, en los terrenos a los cuales se ha hecho referencia, de integrantes de los troncos familiares demandados.

46. La prueba aportada por la parte demandante estableció, además, que no fue hasta el 10 de marzo de 1988 que un titular registral de la finca, en este caso, la corporación demandante intentó, por primera vez, realizar algún acto contradictorio al derecho de dominio que los demandados habían adquirido sobre los predios en disputa. En esa fecha, dirigió una carta a la demandada Doña Demetria Escalera instándola a cesar y desistir de construir estructuras adicionales de concreto junto a su vivienda.

47. Posteriormente, el 10 de junio de 1988, la F.F.Z. Properties, Inc. radicó la demanda en el caso del epígrafe.

48. Los demandados, por su parte, al contestar las alegaciones de la demanda, solicitaron del Tribunal que denegara las reclamaciones en su contra por el fundamento de que habían adquirido los predios a los cuales hemos hecho mención por operación de la figura jurídica de la usucapión extraordinaria.



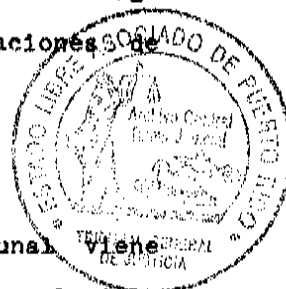
A base de las anteriores Determinaciones de Hechos, el Tribunal formula las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La cuestión medular que el Tribunal viene obligado a adjudicar en el presente litigio se relaciona con la vieja controversia que gira alrededor de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva "contra tábulas". Ello es así porque, como podrá apreciarse, en el caso del epígrafe se produjeron paralelamente dos posesiones contradictorias sobre los predios en disputa, una registral y otra extra registral. Como se recordará, la titular registral original, Sabina Gallart Lorán, lo que inscribió en el 1893, al hacerse la primera inscripción registral de la finca de 750 cuerdas conocida como Estancia Monte Grande, fue la "posesión" sobre la totalidad de la misma. Por otro lado, para esa misma fecha, ya los ascendientes de los demandados del epígrafe habían entrado, sin solicitar permiso, autorización o licencia de persona alguna, y en concepto de dueños en la posesión de sus respectivas franjas específicas de terreno, comprendidas dentro de la finca Monte Grande.

2. El hecho de que en el 1899 se hubiese convertido la inscripción de posesión de la finca Monte Grande en una de dominio -como lo autorizaba la Orden General de 4 de abril de 1899- no fue óbice para que los causantes de los demandados continuaran en la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueños que ellos estaban ejerciendo sobre los predios que ocupaban.

3. Pues bien. A fin de pasar juicio sobre el planteamiento legal de los demandados a los efectos de que ellos han adquirido por prescripción adquisitiva



extraordinaria el dominio de los terrenos en disputa; a saber: las franjas de terreno localizadas en los kilómetros 12.0, 12.4 y 12.7 respectivamente las cuales se extienden desde la Carretera 187 con la cual colindan por el norte hasta los manglares con los cuales colindan por el sur, precisa examinar cuáles eran las disposiciones legales vigentes durante el período de tiempo en el cual se produce la alegada adquisición. Veamos:

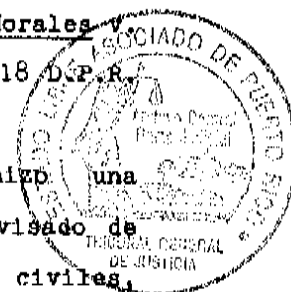
4. El Código Civil español fue hecho extensivo a las islas de Puerto Rico, Cuba y Filipinas por Real Decreto de 31 de julio de 1889. No comenzó a regir en Puerto Rico, sin embargo, hasta el 1 de enero de 1890. Rodríguez v. San Miguel, 4 D.P.R. 208 (1903); Torres v. Rubianes, 20 D.P.R. 337 (1914).

5. Por su parte, el Código Civil Revisado de Puerto Rico entró en vigor, a tenor con lo resuelto en la jurisprudencia, el 1 de julio de 1902. Sucesión Morales v. Registrador, 16 D.P.R. 114 (1910); Busó v. Busó, 18 D.P.R. 901 (1912).

6. Eventualmente, en 1930, se hizo una compilación tomando como base el Código Civil Revisado de 1902. Se incluyeron en esta compilación las leyes civiles, de carácter sustantivo, vigentes a la fecha de su publicación. Se eliminaron los artículos del Código Civil que habían sido expresamente derogados.

7. Según se explica en García v. Altuna, 17 D.P.R. 459 (1911) las disposiciones del Código Civil Revisado, pertinentes a la controversia del epígrafe, eran sustancialmente iguales a las del Código Civil español y a las de los antiguos Códigos, incluyendo la codificación conocida como Las Partidas.

8. La determinación que hemos hecho en el párrafo precedente reviste especial importancia porque es doctrina





jurídica conocida que la usucapión se rige por las disposiciones estatutarias vigentes al momento de comenzar la posesión que le servirá de base. Véase, Vilá v. Registrador, 3 D.P.R. 83 (1903); Cobián v. Registrador, 11 D.P.R. 91 (1906); Subirana v. Collazo, 14 D.P.R. 520 (1908).

Así, la primera disposición legal pertinente a nuestro análisis es el artículo 1860 del Código Civil Revisado de 1902, <sup>5/</sup> sustancialmente igual al 1959 del Código Civil español, y que disponía lo siguiente:

"Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 546 de la segunda sección del Capítulo I, Título VII del libro segundo de este Código."

10. Este artículo del Código Civil, sin embargo, tiene que ser objeto de análisis integrado con lo dispuesto en los artículos 1849 del Código Civil vigente, 31 L.P.R.A. sec. 527 <sup>6/</sup>, en el artículo 43 de la Ley Hipotecaria de 1880 y en el 35 de la Ley Hipotecaria de 1893, 30 L.P.R.A. sec. 60. Veamos:

11. El artículo 1849 del Código Civil vigente, 31 L.P.R.A. sec. 5270 dispone:

"Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de terceros, si no en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo"

<sup>5/</sup> Este artículo corresponde al artículo 1859, 31 L.P.R.A. sec. 5280, del vigente Código Civil.

<sup>6/</sup> Este artículo era el 1850 del Código Civil de 1902.



12. Por su parte, tanto el artículo 43 de la Ley Hipotecaria de 1880 como el 35 de la Ley Hipotecaria de 1893, 30 L.P.R.A. sec. 60, preceptuaban que:

"La prescripción que no requiera justo título, no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla.

Tampoco perjudicará a tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el registro.

El término de la prescripción principiará a correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se está prescribiendo, se calificará el título se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

13. Tanto los tratadistas que se han ocupado de este asunto como la jurisprudencia vernácula coinciden en que la correcta interpretación de las disposiciones legales precedentemente citadas es al efecto de que los bienes inscritos en el registro de la propiedad son susceptibles de ser adquiridos por usucapión por persona distinta del titular registral. Esto es lo que se conoce propiamente, como usucapión "contra tábulas". Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo II, 7ma. Ed., Bosch, pág. 24 (1979); Martínez Irizarry, Dennis, El Principio de Fe Pública Registral, Rev. Col. Abogados de Puerto Rico, Vol. 28 pág. 719; Martínez v. Municipio, 64 D.P.R. 158 (1944).

Nótese que, aún cuando el artículo 1849 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5270, dispone que contra un título inscrito en el registro no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio si no en virtud de otro título igualmente inscrito, este precepto de ley no tiene aplicación alguna a la prescripción extraordinaria que es la que se ha invocado en el caso de autos. Dávila v. Córdova, 77 D.P.R. 137 (1954); Sucesión Rosa v. Sucesión Jiménez, 77 D.P.R. 551 (1954).

14. Obsérvese, además, que el artículo 35 de la

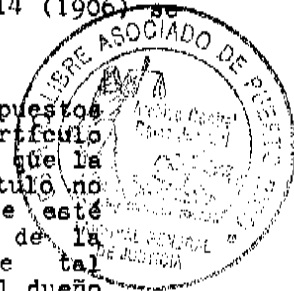


Ley Hipotecaria de 1893 establecía que, en cuanto al que prescribía y al dueño del inmueble que se estuviese prescribiendo y a sus sucesores que no tuvieran la consideración de terceros, se calificaría el título y se contaría el tiempo con arreglo a la legislación común. En razón de ello, ni Sabina Gallart Lorán ni sus sucesores en título gozaron de la consideración de terceros durante todo el tiempo en que los ascendientes de los demandados estuvieron prescribiendo contra ellos. Así se desprende del último párrafo del artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

En Mollfuleda v. Ramos, 10 D.P.R. 314 (1906) se expresa:

"Si Ramos alegara los principios expuestos en los primeros tres párrafos del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, según los que la prescripción no basada en justo título no perjudica a terceros, a menos que esté inscrita, y sólo desde la fecha de la inscripción, podría decirse que tal principio no se aplica ni incluye al dueño legítimo de bienes o inmuebles o derechos reales; ni a sus causahabientes, según la sentencia del Tribunal Supremo de España, de 11 de enero de 1888, porque, con respecto a ellos, el último párrafo de dicho artículo dispone que el título se determinará y el tiempo se computará de acuerdo con la legislación común. El Artículo 1850 del Código Civil Revisado (125) no está en contradicción con este principio, porque se refiere a los terceros que define la Ley Hipotecaria. El dueño legítimo no está considerado por el anterior artículo como tercero cuando tiene un título perfecto o derecho al mismo." (citas omitidas)

15. Por otro lado, tampoco podría invocarse la condición de terceros registrales por los integrantes de la familia Biascochea al tiempo en que, en 1938, adquirieron por compra la finca Monte Grande, dentro de cuyos límites territoriales están comprendidos los terrenos en disputa. Ello es así porque se probó durante la audiencia que, tanto en lo que respecta a la franja de terreno poseída por los integrantes del tronco familiar Quiñones-Escalera en el



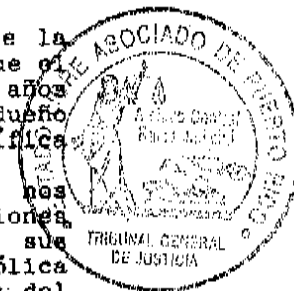
kilómetro 12.0 colindantes por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares como en lo relacionado con la franja de terreno poseída por los integrantes del tronco familiar Pizarro-Acosta en el kilómetro 12.7 colindante por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares, ya la usucapión extraordinaria se había consumado a favor de dichos poseedores desde mucho antes del año 1940, en que la familia Biascochea inscribió su título de dominio en el registro de la propiedad.

Los derechos de las partes con respecto a las consecuencias jurídicas de la usucapión "contra tábulas" ya consumada se regían, para la fecha pertinente, por lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria de 1893. Por eso, al enfrentarse a una situación análoga a la del caso de autos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el año 1944, en el caso de Martínez v. Municipio, 64 D.P.R. 158 (1944), por voz del Hon. Juez De Jesús, se expresó así:

"El análisis que acabamos de hacer de la prueba nos lleva a la conclusión de que el municipio por más de sesenta y ocho años ha venido poseyendo en concepto de dueño el solar en controversia pública, pacífica e ininterrumpidamente.

Establecida esta conclusión, nos hallamos frente a dos posesiones simultáneas: la del demandante y sus causantes, que podríamos llamar simbólica porque sólo ha existido en los libros del registro de la propiedad; y la del demandado, que podríamos llamar de hecho porque ha existido en la realidad. Ahora bien, ¿cuál de las dos debe prevalecer a los efectos de producir la adquisición de dominio por prescripción?

Siendo la finalidad fundamental de la Ley Hipotecaria la protección de tercero, no podía dejar a éste indefenso y por eso dispuso en el primer párrafo de su artículo 35 que "La prescripción que no requiera justo título no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirse." (Bastardillas nuestras.) Empero el dueño que tiene inscrita la posesión de un inmueble, ya fuere el que inscribió mediante expediente posesorio, ya el último que haya adquirido a título oneroso o lucrativo o cualquiera de los dueños intermedios, no tiene la condición de tercero que contempla el último párrafo



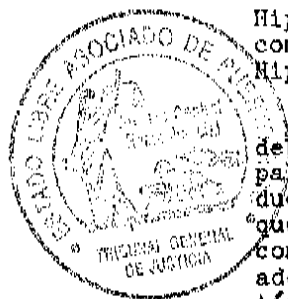
del citado artículo, que dice: "En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se está prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

Manuel Dorta Duque, en su obra titulada Curso de Legislación Hipotecaria, pág. 297, explicando el alcance del artículo 35 de la Ley Hipotecaria de Cuba, idéntico al 35 de la nuestra, dice:

El dominio es un derecho real que implica necesariamente una relación material con el inmueble, la que se realiza por la posesión ostensible y pública; en cambio la hipoteca no es sino una simple relación jurídica, a los efectos de asegurar o garantizar, en su día, el cumplimiento de una obligación principal. Luego, es justa la solución del legislador cuando declara que la prescripción perjudicará al que adquiriera a título de dueño un inmueble, porque frente a éste, la posesión actúa de manera ostensible y evidente; pero que, en cambio, no perjudicará si no está inscrita la posesión o el título, por ejemplo, al acreedor hipotecario, porque a éste no le afectan, ni por ende, pueden perjudicarlo, los actos posesorios de un tercero. Al que adquiriera el dominio le interesa la relación posesoria, y si ésta corresponde a otra persona distinta de la que aparece en el Registro -como que para producir efecto en la prescripción la posesión tiene que ser pública-, no puede el titular del dominio ampararse en la inscripción, alegando desconocer o negar los actos necesariamente ostensibles de la posesión."

Y Morell, en su obra Legislación Hipotecaria, volumen 2, pág. 656, comentando el mismo artículo de la Ley Hipotecaria española, dice:

"Nosotros creemos que el artículo 35 debe ser interpretado con arreglo a sus palabras, y puesto que no distingue, tan dueño del inmueble o derecho real es el que lo fuese al empezar la prescripción, como el que lo fuese al fin, y ya hubiera adquirido por título lucrativo o por título oneroso. Todos ellos, además, se hallan en iguales circunstancias; todos, así el primero, como el último, como el intermedio, deben saber quién posee sus fincas y por qué las posee, y son igualmente responsables de su abandono. Considera la ley, dice Escosura, y lo aceptamos nosotros, tanto al dueño como al poseedor, como dos representaciones únicas; la de aquél, compuesta de todos los dueños que han tenido derecho sobre la finca; la de éste, de todos los poseedores



que sucesivamente la han gozado y disfrutado; el último dueño sufre los efectos de las negligencias propias y de los descuidos de los dueños que le han precedido, así como el último poseedor reúne en sí todos los derechos que sucesivamente han ido adquiriendo por la posesión los que antes que él poseyeron."

Y por último, como decía la Serna, "El que viendo una finca suya poseída por otro carece de título para tenerla, calla, sólo pueda decirse engañado por su negligencia. No debe quejarse de que una ley hecha con diferente objeto, no venga en su auxilio."

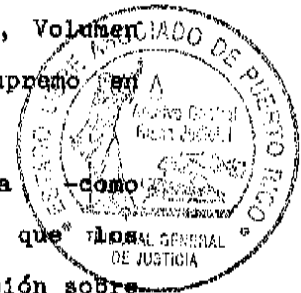
En el mismo sentido se pronuncian Galindo y Escosura, en su obra Legislación Hipotecaria, volumen 2, págs. 411 et seq. y las sentencias del Tribunal Supremo de Cuba de 3 de noviembre de 1906, 22 de noviembre de 1913, 24 de noviembre de 1915 y 21 de noviembre de 1935." (citadas omitidas)



16. Otro tanto ocurriría si se tratara de invocar la condición de terceros registrales de los titulares Biascochea en lo que respecta a la usucapión en curso por parte de los Pizarro-Fuentes y sus descendientes sobre la franja de terreno localizada en el kilómetro 12.4 de la Carretera 187. La prueba indicó que, cuando menos, desde el 1922, ya los integrantes del tronco familiar demandado estaban en la posesión pública, pacífica, no interrumpida y en concepto de dueños del referido predio de terreno. Cuando en el año 1940 los Biascochea inscriben su título sobre la finca Monte Grande, no tomaron medida alguna para interrumpir la posesión que los Pizarro-Fuentes estaban ejerciendo sobre el predio que poseían. Toleraron pacientemente dicha posesión y, ni judicial ni extrajudicialmente, tomaron medida alguna para ejercer sus derechos dominicales sobre la susodicha franja. Personalmente les constaba que los poseedores no pagaban canon o merced, ni a ellos ni a persona otra alguna, por el disfrute del predio que poseían. Por tanto, los Biascochea, con su conducta, permitieron que en el 1952 se

consumara la prescripción adquisitiva del dominio sobre la franja de terreno localizada en el kilómetro 12.4, colindante por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares, a favor de los Pizarro-Fuentes. Ello es así porque, como ya hemos visto, la ley no distingue entre el que fuese dueño del inmueble al empezar la prescripción como el que lo fuese al final. Los comentaristas están acordados con que, tanto el primer dueño como el último, como el intermedio, deben saber quién posee sus fincas y por qué las posee. Todos son igualmente responsables de su abandono. Véase Morell, Legislación Hipotecaria, Volumen 2, pág. 656, según citado por el Tribunal Supremo en Martínez v. Municipio, supra.

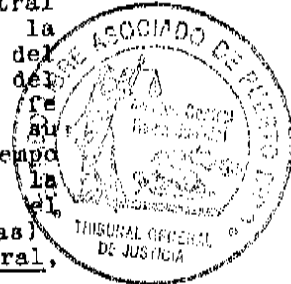
17. Finalmente, tampoco procedería como argumento en oposición al título de dominio que causantes de los demandados adquirieron por usucapción sobre los predios en disputa- la alegación de que la actual titular registral, la aquí demandante P.F.Z. Properties, Inc., es un tercero registral. En su caso, la prueba demostró que dicha corporación adquirió la finca Monte Grande y la inscribió en el registro de la propiedad en el 1960, mucho tiempo después de que se hubiese consumado en los demandados y en sus antecesores en título la prescripción adquisitiva del dominio sobre las franjas de terreno en disputa. Aún más. Tanto la prueba documental como la testifical ofrecida durante la audiencia indicó que los funcionarios y oficiales de la corporación demandante tuvieron conocimiento de que integrantes de los troncos familiares demandados estaban en posesión de los predios en contienda. No sólo sus funcionarios observaron las estructuras que los demandados habían ubicado sobre los referidos terrenos si no que en todo momento tuvieron conocimiento de que éstos no pagaban canon o merced alguna.



La evidencia demostró con entera claridad, además, que al tiempo de otorgarse las escrituras mediante las cuales la demandante advino titular de la finca Monte Grande, los vendedores y la compradora tomaron en consideración, para fijar el precio que se pagaría por el inmueble, el hecho de que integrantes de los troncos familiares demandados estaban en posesión de los predios que ocupan.

Al igual que la familia Blascochea, en ningún momento entre el 1960 en que adquirió el título sobre la finca y el 1980 cuando entró en vigor la vigente Ley Hipotecaria, la demandante tomó medida alguna, judicial o extrajudicial, para impugnar la usucapión que ya se había consumado sobre los terrenos en disputa. A estos efectos, resulta pertinente citar al Profesor Dennis Martínez Irizarry cuando dice:

"En vista de ello, el tercero registral, cuando adquiere de un titular registral que no está poseyendo materialmente la finca, debe cerciorarse del carácter y del tiempo que ha durado la posesión del poseedor extraregistral, ya que la fe pública registral no le protege en su adquisición si éste ha poseído por tiempo suficiente para, de acuerdo con la legislación civil, haber adquirido el derecho por usucapión." (citas omitidas)  
El Principio de Fe Pública Registral,  
supra, pág. 758.



18. En la eventualidad de que la P.F.Z. Properties, Inc. hubiese invocado su condición de tercero registral frente a la usucapión consumada luego de la aprobación de la vigente Ley Hipotecaria, tal defensa tampoco prosperaría. Veamos:

El artículo 107 de la Ley, 30 L.P.R.A. sec. 2357, fue enmendado para reconocer a terceros adquirentes del dominio frente a usucapiotes por prescripción ordinaria o extraordinaria. La enmienda extendió la protección a aquél adquirente (a) que desconociera la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente y (b)



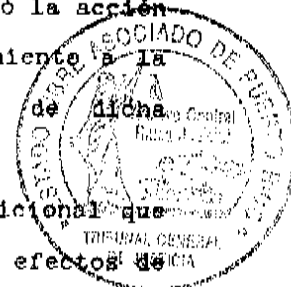
que dentro de un año luego de la adquisición interpusiera acción judicial para negar los efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Añade la enmienda que, transcurrido dicho término, cesará para el tercero la protección concedida en dicho artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Aun cuando interpretáramos que la enmienda que se hizo en 1979 a la vigente Ley Hipotecaria es de aplicación retroactiva a adquisiciones hechas antes de su vigencia, la misma no sería de aplicación a los hechos del caso del epígrafe. Como podrá apreciarse, la demandante no cumple con ninguno de los dos requisitos exigidos por el estatuto. La prueba demostró que sus funcionarios tenían conocimiento de la prescripción consumada y, además, no radicó la acción judicial pertinente, ni aun dentro del año siguiente a la vigencia de la ley, para negar los efectos de dicha usucapión consumada.

19. En resumen, el único argumento adicional que concebiblemente podría esgrimirse para negar los efectos de la prescripción adquisitiva en este caso específico sería el de que el ascendiente de uno de los troncos familiares demandados que originalmente entró en posesión de terrenos dentro de las áreas en disputa lo fue un esclavo -de nombre José María- y que éste, por razón de que no era "persona", según la legislación vigente en aquel entonces, no tenía capacidad jurídica para adquirir y transmitir derechos dominicales<sup>7/</sup> sobre inmuebles.

Pero es que ya es muy tarde en el curso de la historia de la humanidad para tan siquiera ponderar esa

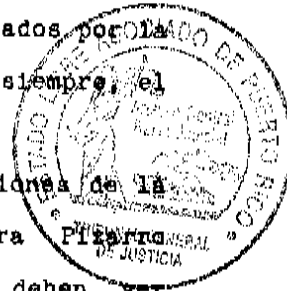
<sup>7/</sup> En honor a la verdad, ninguna de las partes, ni directa ni indirectamente, trajo a colación esta cuestión durante el curso del litigio.



posibilidad jurídica. La Ley de 10 de marzo de 1873 aboliendo la esclavitud en la isla de Puerto Rico y la Enmienda XIV de la Constitución de los Estados Unidos, aprobada a raíz de la Guerra Civil norteamericana, ciertamente tuvieron el efecto de erradicar la ficción jurídica que negaba a los seres humanos victimizados por la esclavitud, la condición de personas que, desde siempre, el Creador les había reconocido.

20. En lo que respecta a las reclamaciones de la parte demandante contra la demandada Aurora Pizarro Peñaloza, no hay duda de que las mismas deben ser declaradas con lugar por lo menos en lo que se refiere a prohibir a ésta que construya o realice mejoras en la estructura que, como poseedora de buena fe, tiene ubicada sobre terrenos propiedad de la demandante. Ello es así porque, al no contestar la demanda ni en forma otra alguna haber comparecido al pleito, está en rebeldía con las consecuencias jurídicas resultantes. Continental v. Isleta Marina, 106 D.P.R. 809 (1978). No procede, sin embargo, que se declare con lugar la solicitud de la corporación demandante para adquirir, por accesión, la estructura en que habita dicha Aurora Pizarro Peñaloza ni la que es propiedad del demandado Néstor Rivera -también en rebeldía- y que están ubicadas en la finca Monte Grande. La demandante no ofreció prueba alguna, durante el acto del juicio, sobre el costo de los materiales y de la mano de obra o del costo de reproducción de las estructuras de dichos demandados, de conformidad con lo que requiere el artículo 297 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1164.

21. Sólo nos resta señalar que el del epígrafe no es el procedimiento adecuado para realizar la partición judicial de las participaciones específicas que corresponden a cada uno de los integrantes de los troncos



Sentencia

31

Civil Núm. 88-1823

familiares Quiñones-Escalera, Pizarro-Acosta y Pizarro-Fuentes en los respectivos predios de terreno que ellos y sus causahabientes adquirieron por usucapión extraordinaria. Tampoco es éste el procedimiento adecuado para llevar a cabo el deslinde y establecer los puntos de colindancia específicos entre los terrenos de la titular registral P.F.Z. Properties, Inc. y aquellos predios comprendidos dentro de la finca Monte Grande que hemos determinado que son propiedad de los integrantes de los troncos familiares demandados.

El Tribunal dictará sentencia de conformidad con las anteriores Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho.

**REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.**

Dada en Carolina, Puerto Rico a 5 de abril de 1990.



*Carmen Rita Velez Borrás*  
CARMEN RITA VELEZ BORRAS  
JUEZ DEL TRIBUNAL SUPERIOR

P. 01  
*File Costa Serena*

**HATO REY TITLE INSURANCE AGENCY, INC.**

BANKTRUST PLAZA, OFFICE 809  
255 PONCE DE LEON AVENUE  
HATO REY, PUEERTO RICO 00917

TELEPHONE: (787) 274-1200  
FAX: (787) 753-5081  
FAX: (787) 753-5085

**CASO: MUÑOZ BONETA BENITEZ PERAL & BRUGUERAS--  
LCDA. MARICARMEN CIVIDANES--  
COSTA SERENA**

**FINCA: No. 7069 (antes 6600) inscrita al folio 116 del tomo 128 de Loiza, Registro de la Propiedad Sección 3ra. de Carolina.**

**DESCRIPCIÓN:**

**RUSTICA:** Sita en el Barrio Torrecillas del Municipio de Loiza, con un area superficial de 1,268.9687 cuerdas, equivalentes a 498 hectáreas, 75 areas y 46.4571 centiáreas, en lindes por el Norte con la zona marítima del Océano Atlántico y con la carretera municipal que conduce de Boca de Cangrejos a Loiza aldea; por el Sur, con la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el Este, con la Sucesión de Pedro Cortijo, Francisco Rivera, Alberto Biascochea, Gabriel Rexach Carrasquillo, Evangelina López, Evaristo Rosario y Sucesión de Agapito Rosario; y por el Oeste, con la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

**TRACTO REGISTRAL:** Es agrupación de las siguientes fincas  
No. 1978 inscrita al folio 189 vto. del tomo 58 de Loiza  
No. 1899 inscrita al folio 227 del tomo 44 de Loiza  
No. 1988 inscrita al folio 59 del tomo 88 de Loiza  
No. 1938 inscrita al folio 156 del tomo 48 de Loiza  
No. 1986 inscrita al folio 156 del tomo 48 de Loiza  
No. 2231 inscrita al folio 162 vto. del tomo 54 de Loiza  
No. 1746 inscrita al folio 171 vto. del tomo 40 de Loiza  
No. 1743 inscrita al folio 159 vto. del tomo 40 de Loiza  
No. 1744 inscrita al folio 165 vto. del tomo 40 de Loiza  
No. 1735 inscrita al folio 43 vto. del tomo 40 de Loiza  
No. 1641 inscrita al folio 19 vto. del tomo 40 de Loiza  
No. 1979 inscrita al folio 8 del tomo 48 de Loiza  
No. 2136 inscrita al folio 127 del tomo 52 de Loiza, hoy 4 de Canóvanas.

Las primeras 9 fincas están inscritas a favor de P.R.L. Estates Inc. y de la 10 a la 12 a favor de P.F.Z. Properties Inc.

**DOMINIO:**

STRA RESPONSABILIDAD POR ERRORES U OMISSIONES COMETIDAS EN ESTE ESTUDIO DE TITULO, YA SEAN POR  
ENCIA NUESTRA O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, ESTA LIMITADA A LA CANTIDAD PAGADA POR EL ESTUDIO.  
PARA MAS PROTECCION RECOMENDAMOS QUE ADQUIERA UN SEGURO DE TITULO.

DOMINIO:

PAGE 1 -2 &

CONSTA INSCRITO a favor de P.F.Z. PROPERTIES INC., quien lo adquirió por título de agrupación a su favor, con un valor de \$4,000,000.00, según la escritura No. 97, otorgada en San Juan el 9 de diciembre de 1970 ante el notario José Manuel Calderón Cerecedo, inscrita al folio 167 del tomo 117 de Loíza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 1ra.

GRAVÁMENES:

- 1.- Por su procedencia esté libre de cargas
- 2.- HIPOTECA: Por la suma principal de \$5,000,000.00, con intereses al 8% anual, en garantía de un pagaré pagadero a favor del Portador, y con vencimiento a la presentación, constituida

**HATO REY TITLE INSURANCE AGENCY, INC.**

BANKTRUST PLAZA, OFFICE 809  
255 PONCE DE LEON AVENUE  
HATO REY, PUERTO RICO 00917

TELEPHONE: (787) 274-1200  
FAX: (787) 753-5081  
FAX: (787) 750-8058

**FINCA: No. 7069 (antes 6600)**

por la escritura No. 201 otorgada en San Juan el 1ro. de febrero de 1972 ante el notario Francisco Alonso Rivera, inscrita al folio 169 vto. del tomo 117 de Loiza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 2da. y 4ta.

3.- HIPOTECA: Por la suma principal de \$2,500,000.00, con intereses al 8% anual, en garantía de un pagaré pagadero a favor del Portador y con vencimiento a la presentación, constituida por la escritura No.137, otorgada en San Juan el 1ro. de noviembre de 1972, ante el notario José Manuel Calderón Cerecedo, inscrita al folio 170 vto. del tomo 117 de Loiza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 3ra. y 4ta.

4.- HIPOTECA: Por la suma principal de 1,600,000.00, en garantía de un pagaré pagadero a favor del Portador y con vencimiento a la presentación, constituida por la escritura No.17, otorgada en San Juan el 20 de febrero de 1973, ante el notario José Manuel Calderón Cerecedo, inscrita al folio 116 del tomo 128 de Loiza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 4ta.

5.- HIPOTECA: Por la suma principal de \$3,000,000.00 con intereses al 8% anual, en garantía de un pagaré pagadero a favor del Portador y con vencimiento a la presentación, constituida por la escritura No.79, otorgada en San Juan el 2 de agosto de 1973, ante el notario José Manuel Calderón Cerecedo, inscrita al folio 117 del tomo 128 de Loiza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 5ta.

6.- HIPOTECA: Por la suma principal de \$500,000.00, con intereses al 8% anual, en garantía de un pagaré pagadero a favor del Portador y con vencimiento a la presentación, constituida por la escritura No.46, otorgada en San Juan el 1ro. de septiembre de 1974, ante el notario José Manuel Calderón Cerecedo, inscrita al folio 117 vto. del tomo 128 de Loiza, finca No.7069 (antes 6600) inscripción 6ta.

**DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN POR BITACORA**

**Al asiento 141 del diario 31, antes asiento 223 del diario 127.**

NOTICE

OTRA RESPONSABILIDAD POR ERRORES U OMISSIONES COMETIDAS EN ESTE ESTUDIO DE TITULO, YA SEAN POR ENCIA MUESTRA O DEL REGISTRO DE LA PROFESION, ESTA LIMITADA A LA CANTIDAD PAGADA POR EL ESTUDIO. PARA MAS PROTECCION RECOMENDAMOS QUE ADQUIERA UN SEGURO DE TITULO.

Al asiento 141 del diario 31, antes asiento 223 de la serie 2127.  
Fecha de 12 de julio de 1996 aparece presentada y pendiente de inscripción la escritura No. 1 otorgada en San Juan el 19 de junio de 1996 ante José Ángel Rey, sobre rectificación de cabida, P.F.Z. Properties Inc., según mensura practicada el 8 de mayo de 1996, por el Agrimensor Francisco Oliveras Estremera, se rectifica cabida de esta finca como sigue:

RÚSTICA: Parcela de terreno sita en el Barrio Torrecillas del Municipio de Loiza, con un área superficial de 5,324.714.7934 metros cuadrados, equivalentes a 1354.7528 cuerdas, en lindes por el Norte con la zona marítima del Océano Atlántico y con la Carretera municipal que conduce de Boca de Cangrejos a Loiza Aldea, Manuel Godínez, Eduardo Biascochea, Juan Martínez Vela, Charles Hitt y Millicent Hobson, Arthur Zalduondo y Margaret Tipple, Robert F. Child Jr., Gloria Smith, Robert E. Jocelyn y

**HATO REY TITLE INSURANCE AGENCY, INC.**

BANKTRUST PLAZA, OFFICE 809  
255 PONCE DE LEON AVENUE  
HATO REY, PUERTO RICO 00917

TELEPHONE: (787) 274-1208  
FAX: (787) 753-5081  
FAX: (787) 750-8055

FINCA: No. 7069 (antes 6600)

Hellen Yahr y Panamerica Co.; por el Sur, con la Autoridad de Tierras de Inerte Rio, Juan Valdejuli Rodriguez, Luis Blanco Lugo y Jorge Sous; por el Este, con Torruellas Properties Inc., antes, Gabriel Rexach Carrasquillo, Caribe Asociados, la Sucesión de Vicente R. Mons, Maria E. Rosario Paris, Brigida Rosario Paris, Brigida Rosario Paris, Juana Rosario Paris, la Sucesión de Evaristo R. Soriano, Angelina López y Felipe Segarra y Gonzalo Aponte, antes la Sucesión de Victoriana Calderón; y por el Oeste con la Compañía de Fomento Industrial de P.R. Se acompaña certificación de mensura que no excede del 20%.

Al asiento 49 del diario 32 antes 30 del diario 110. Fecha de 13 de agosto de 1996. Writ to the Registration, P.F.Z. Properties Inc. y ESJ Towers Inc. como tenedoras de los pagarés de las hipotecas, extienden el termino de prescripción de las mismas: \$5,000,000.00, \$2,500,000.00, \$1,600,000.00, \$3,000,000.00 y \$500,000.00, según extensión agreement del 7 de agosto de 1996 de ESJ Towers Inc. y P.F.Z. Properties Inc. Se extiende su vencimiento por un termino de 20 años adicionales.

REVISADOS: Registros de embargos, sentencias, contribuciones federales, bitácora y hasta el asiento 90 del diario 142, y bitácora electrónica. No somos responsables de las múltiples omisiones que surgen de la bitácora electrónica.

30 de octubre de 2003.\*idv/y.a-e

NOTICE  
OTRA RESPONSABILIDAD POR ERRORES U OMISIONES COMETIDAS EN ESTE ESTUDIO DE TITULO YA SEAN POR  
ENCIA MUESTRA O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ESTA LIMITADA A LA CANTIDAD PAGADA POR EL ESTUDIO.  
PARA MAS PROTECCION RECOMENDAMOS QUE ADQUIERA UN SEGURO DE TITULO.





Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Departamento de Justicia  
Registro de la Propiedad  
Sección I de Matrícula

940

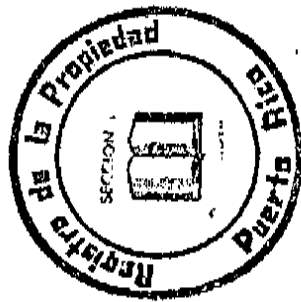
# CERTIFICACION

relativa a la finca número 171 ins-

crita al folio 95, 122, del tomo 4, 8, 11, 21,  
46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Expedida en 15 de junio de 19 89

a instancia de Justo Guerra



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

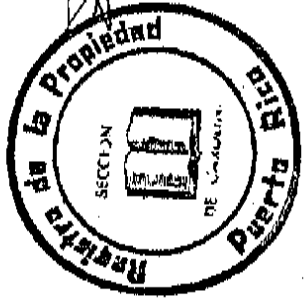
*Micson I de Carolina*

Yo, Lic. *Felix Ruben Del Castillo* Registrador de la Propiedad de Puerto Rico,  
Sección *I de Carolina*, a solicitud de *Justo Garcia*  
pidiendo se libre certificación literal de los asientos de la finca número *171*

CERTIFICO

Que todos los asientos que surgen de la finca número *171* son fotocopias selladas e iniciadas de lo(s) folio(s) *45 45 vto. 46 vto. al 48 vto. del tomo 4 de la finca, folios 11 al 4 vto. del tomo 8 de la finca, folios 15 al 31 vto. del tomo 11 de la finca, folios 22 al 23 vto. del tomo 21 de la finca, folios 19 al 19 vto. del tomo 28 de la finca, folios 149, 149 vto., 213 vto. al 218 vto. del tomo 3 de la finca, folios 92 al 93 vto., 96, 96 vto., 245 al 249 del tomo 28 de la finca inscrita a los tomos (s) *de la finca y folios 12 vto. y 13 del tomo 46 de la finca* de *la finca**

No se Certifica encuentro a otros extremos por no haberse solicitado. Expido la presente en San Juan, Puerto Rico, siendo las *5:15 AM* del día *15* de *junio* de *1939*



DERECHOS \$ *105.00* (Concluido \$109.50)  
*ademas \$ 4.50*

Núm. 3 Arancel

COMPROBANTE NUM. *5-0422812*  
*D-0376163*

















Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Departamento de Justicia  
Registro de la Propiedad  
Accion I de Posesion

935

## CERTIFICACION

relativa a la finca número 106 ins-  
60 al 63 y 67  
2456 a 297 va  
crita al folio 121 del tomo 3, 11425  
de Lopez

Expedida en 16 de junio de 19 89  
a instancia de Juan Yncua



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Sección I de Carolina

Yo, Lic. Felix Ruben Del Castillo, Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, Sección I de Carolina, a solicitud de Quelita Lopez pidiendo se libre certificación literal de los asientos de la finca número 106

C E R T I F I C O

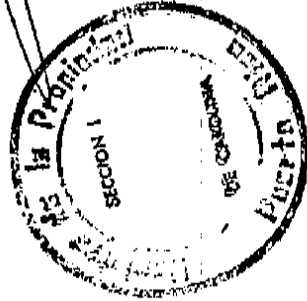
Que todos los asientos que surgen de la finca número 106 son fotocopias selladas e iniciadas de lo(s) folio(s) 60 al 67. del Tomo 3 de Lopez.  
folios 244 246 al 247. del Tomo 11 de Lopez.  
folios 189 al 192 del Tomo 25 de Lopez.  
La finca inscrita a los Tomo(s) 3, 11 y 25  
de Lopez

No se Certifica en cuanto a otros extremos por no haberse solicitado. Exclido la presente en San Juan, Puerto Rico, siendo las 8:15 PM del día 16 de junio de 1989.

DERECHOS \$ 31.50 (Cada uno \$40.00)

Núm. 3 Arancel

COMPROBANTE Núm. D-1231358  
D-1331359



















NOTAS MARGINALES

La finca se registra al folio 17 tom 1 de las fincas, San Juan 1718 tom 1 de las fincas. P.R. 17 Ombis 1713. (Gds).

FINCA NO. 100

67 pp

Para el folio 17 tom 1 de las fincas se compró el terreno de la finca en el Registro de la finca... (The rest of the handwritten text is mirrored from the reverse side of the page, describing land transactions and legal proceedings.)

LIC. FELIX R. DEL CA  
de CASCAS



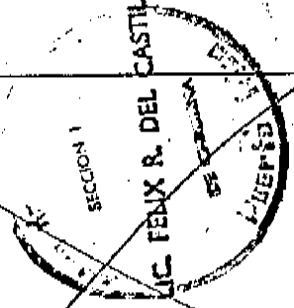




NOTAS MARGINALES.

En los Villalobos se suceden los tres condominios que pertenecian a su hijo segundina Maria Trinidad y Maria Villalobos, dos por herencia y uno por legajo que le hizo el padre. Se han reunido los documentos, segun los mandamientos tercero y no uno sucesivamente como han sido expresos, con Juan, septimera 6 1941. 47

En el se halla libre de cargas. Maria Luisa Marina de Alabos adquirio en esta finca un tercio de la finca por herencia de su padre Jose Marina de Alabos segun la inscripcion tercera, y habiendo fallecido estando presente de Sojo de los de este de su finca por el acto de en estado de soltera, sin otorgar testamento, la corte de Distrito Judicial de San Juan, en resolucion de veinte y cuatro de noviembre ultimo, dada por el Jefe Domingo Sepulveda, declaro por su finca y sucesion al heredero a su señora madre, Antonia Dillala de Cordero, viuda de Marina. En el escrito firmado por Luis D. Bahamonde, como abogado de la petitoria, solicitada se inscriba a su nombre dicha condonacion. Por su virtud, inscribo a favor de Antonia Villalobos y Cordero la particion que en esta finca por la Causante, por titulo de herencia intestada, y valorado dicho condonacion en diez y nueve mil y ochocientos y nueve centavos. Lo referido consta de certificacion expedida el veinte y cuatro de noviembre ultimo por F. Vergne Ortiz, secretario de la república contra referenda por el sub. Secretario P del mangano comprensiva de la resolucion sobre declaratoria de herederos de la referida Maria Luisa Marina, del escrito de referencia y de un documento del Departamento de Hacienda, ejecutivo del pago de contribucion de herencia, cuyos documentos han sido presentados en esta Registra a los ocho y cuarenta y cinco de la mañana del veinte y dos



NOTAS MARGINALES.

NO. DE OBRAS DE LAS PARTICIPACIONES

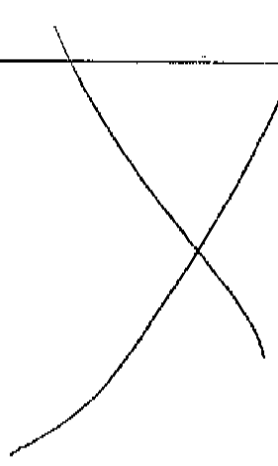
FINCA N° 706 Duplicado.

257

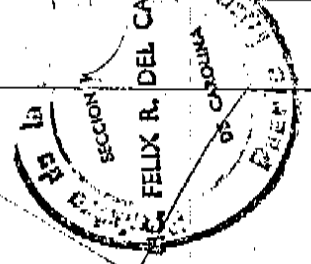
de diciembre último asiente docientos cincuenta y seis cincuenta y cuatro; quedando descrita y este último documento relacionado archivaados en el legajo de documentos públicos bajo el número diez y siete. Juntos conforme, firmo la presente en San Juan Puerto Rico a once de febrero de mil novecientos veinte y ocho. Enrique L. Guzmán

Dobro. \$3. no 5 del.

Distrito: Este de terrenos en el barrio de las Cajas descrito en la inscripción primera, como en el documento presentado. Se halla afecto en cuanto al condonamiento que en esta finca corresponde a Angel Marina y Villalobos, al embargo resultante de la venta en la letra B. Este mismo señor y su hermano Modesto de iguales apellidos, ambos mayores de edad, casados y a cargo de la finca primera y el segundo de San Juan, adquiriesen cada uno de ellos un condonamiento de una parte de un tercio de esta finca, por herencia de su padre José Marina Sánchez según la inscripción tercera, y vendieron dichos condonamientos por precio recibo a cada uno de los señores José Marina y Villalobos. Los supuestos nombres de Marina, quien aceptó el contrato, es innecesario las participaciones que en esta finca intereseaban los vendedores, Angel Marina y Villalobos y Villalobos a título de compra. Lo referido constata de sesenta y dos otorgados en San Juan el trece de junio de mil novecientos trece, ante el notario



Lo vendido por Angel Marina y Villalobos a los señores Modesto Marina y Villalobos, fueron los condonamientos que heredaron de su padre José Marina Marina y Sánchez, según la escritura que motiva la inscripción adjunta, y se ha tenido a la vista. San Juan, septiembre 6, 1941.





NOTAS MARGINALES. ENF

NO. DE LA MATERIA REGISTRADA

Sancti Spiritus  
Como 2º de Loyalty

FINCA Nº 106 duplicado.

Gerencio Benitez Cantano presentacion a los reinos encaen  
ta y en caso de la misma del dia veinte y siete de setiembre  
cincuenta y siete, asientos doscientos uno, doscientos  
cincuenta y cuatro; siendo el comprador mayor de edad  
viudo, propietario y vecino de Loyalty. Los mismos confa-  
res firmo la presente en San Juan, Puerto Rico a once  
de febrero de mil novecientos veintey ocho.  
Dicho por mí y en presencia de  
Cayetano Quintanilla

Cancionero y sello }  
Rubrica. Fina en el Correo Concesiones pto de los Puertos de Loyalty  
de la ley de descripción y estado de cargas constan de los asientos ante-  
rios - Manuel Miana Villalobos, mayor de edad, soltero pto -  
pátria de esta ciudad firmo en su casa un condominio de una pastaneta  
de la cantidad de la cantidad de esta finca por herencia segun lo  
expone tercer y con otra finca de la cantidad de otro condominio de esta  
ciudad que consta en registro de la finca la inscripción beta por pro-  
piedad de los señores de los dos condominios de esta finca y todo  
por el de testamentos del que el comprador entregó en el acto de la  
venta, la vende a Jose Maria Miana y Villalobos, mayor  
de edad, viudo propietario, vecino de Loyalty quien lo compró por el concepto  
de finca - Lo refelito consta de la escritura asientos y ocho, otorgada en  
San Juan el quince de mayo de mil novecientos trece, ante el Notario En-  
rique Benitez Cantano presentada a los dos y asiento de la cantidad del  
diario de la cantidad de setenta y nueve, otorgada en el Notario En-  
rique Benitez Cantano, otorgada en San Juan el cinco de noviembre de  
cincuenta y siete, el Notario Enrique Benitez Cantano, para que se acredite y pague  
la presente finca y para relacionarla y se la ponga que el valor de

Uno de los fundos minus vendidos por Ma.  
nuel Miana es el de la misma propiedad -  
Luna firmo septiembre 6 de 1941



Viene del folio 247 vto como 11 de Leyes

derrocho sobre registrarse es cien dólares - San Juan de los Rios  
miles sesientos treinta - Angulo y Linares  
Por 2 pesos en 2000 pesos.

12. **REVISIÓN** La misma día y mes de los 10 pesos denominados "La Tercera" en el barrio Cartacillas de la zona compuesto de botaderos y una hacienda de diez y ocho áreas y treinta centésimas, lindante al Norte y Oeste y zona marítima. **Oeste** los números tres y cuatro del sucesión Gallardo y al Sur, lote número veinte de **Alfredo Patiño** - **Diego Estrella** en la vía a un bruto de un tercio de su ancho, al embudo de la sucesión **P. Antonia Villalobos y Calderón y José María Morina Villalobos**

mayores de edad, propietarios, vecinos de San Juan, cédula primera, indígena, quien este finca, según las inscripciones tercer, cuarta, quinta, sexta, séptima y undécima, y comprado al segundo de su esposa **Trinidad Colón**, mayor de edad por precio realzado de mil noventa y dos dólares, venden este inmueble a **Carlos Escobar López**, casado con **Ana Escobar**, mayor de edad, pro

curador mismo del finca quien lo inscribe en dominio por el concepto expreso - **Referido** ante de la escritura de estos señores y obo otorgada en el pollado de Santurce, suscrita y sujeta de **Diego Estrella** de mil noventa y veinte y cuatro ante el Notario **Luis Don Diego Valverde** presentada a los do

y veinte del día, por de **Notario** **Diego Estrella** como secretario del finca y **Diego Estrella** a la pista ante número **Tres**, otorgada en San Juan el día de **Notario** **Diego Estrella** ante del **Notario** **Diego Estrella** en la sucesión **Trinidad Villalobos** y la pista y escritura del comprador **Carlos Escobar López**

con el fin la escritura de esta subasta - También se tiene a la vista **Acta** celebrada el día de **Notario** **Diego Estrella** al fin de **Notario** **Diego Estrella** por **J. N. Colberg**, Secretario de la **Asamblea** de **Diego Estrella** de **San Juan**, referidos por el **Diego Estrella** **Diego Estrella** **Diego Estrella**

NOTAS MARGINALES

12. **REVISIÓN** La misma día y mes de los 10 pesos denominados "La Tercera" en el barrio Cartacillas de la zona compuesto de botaderos y una hacienda de diez y ocho áreas y treinta centésimas, lindante al Norte y Oeste y zona marítima. **Oeste** los números tres y cuatro del sucesión Gallardo y al Sur, lote número veinte de **Alfredo Patiño** - **Diego Estrella** en la vía a un bruto de un tercio de su ancho, al embudo de la sucesión **P. Antonia Villalobos y Calderón y José María Morina Villalobos**

mayores de edad, propietarios, vecinos de San Juan, cédula primera, indígena, quien este finca, según las inscripciones tercer, cuarta, quinta, sexta, séptima y undécima, y comprado al segundo de su esposa **Trinidad Colón**, mayor de edad por precio realzado de mil noventa y dos dólares, venden este inmueble a **Carlos Escobar López**, casado con **Ana Escobar**, mayor de edad, pro

curador mismo del finca quien lo inscribe en dominio por el concepto expreso - **Referido** ante de la escritura de estos señores y obo otorgada en el pollado de Santurce, suscrita y sujeta de **Diego Estrella** de mil noventa y veinte y cuatro ante el Notario **Luis Don Diego Valverde** presentada a los do

y veinte del día, por de **Notario** **Diego Estrella** como secretario del finca y **Diego Estrella** a la pista ante número **Tres**, otorgada en San Juan el día de **Notario** **Diego Estrella** ante del **Notario** **Diego Estrella** en la sucesión **Trinidad Villalobos** y la pista y escritura del comprador **Carlos Escobar López**

UIC. FELIX R. DEL CASTILLO DE CALI

SEPTIEMBRE

que Comendadora Escriba, pidiendo de los Señores Escobar López y prolixo Car  
 men, Jesús María, Rafael y María Lucía, Escobar, quienes deducen de  
 indios de dicho Carlos por dicha Comendadora y sus hijos de Otubre de  
 noventa y cinco veinte y siete en el mes civil, cinco mil quinientos ochenta y  
 cinco, punto de vista de los indios en su carta manifestada, solamente y todos  
 los herederos mayores de edad, vecinos de San Juan, según el otro relato  
 que se compraron en San Juan, diez y seis mil quinientos y  
 cincuenta.

Escobar no sale en el expediente -  
 Justicia, línea en el barrio Concellos de Cera, cuya posesión es  
 de las señoras constan de los a ceteros anteriores - Dños Escobar López,  
 adquirió esta finca, sabido con Dña María Escobar por compra según la  
 inscripción, duodécima y fo 16 vº en Cédula, a quince de junio de mil novecien  
 to veinte y siete, sin haber otorgado testamento, por lo que el Jefe C. López de  
 la Corte de Distrito de San Juan, en resolución de veinte y cinco de Octubre del mismo año  
 declaró por sus hijos y universales herederos a sus hijos Carmen, Jesús  
 María, Rafaela y María Lucía Escobar, y a su viuda Dña  
 María Escobar, ésta en la parte no perteneciente legal a favor de la  
 hija heredera, por sus hijos en mitad indivisa, que por su parte es la  
 herencia a dicho pariente en este inmueble por título de herencia inter  
 tada, como probado con el en mil quinientos - Quedando con  
 ta del Registro de partición, librada a veinte y cinco de Octubre de  
 mil novecientos veinte y siete, por el Jefe C. López, Donato de dicha Corte, se  
 fundada por el Jefe Donato de San Juan, en la que se inventa de indi  
 cas, resolución y de un ciento del abogado Magdo del Barro, pidiendo  
 esta de veinte y siete de dicho de setenta y cinco de un tanto, fueron por  
 los señores a las tres y cincuenta y cinco de la manana del día ocho del

13.  
 Bienes  
 LIC. FELIX RUIZ DEL CASTILLO  
 DE BARCELONA

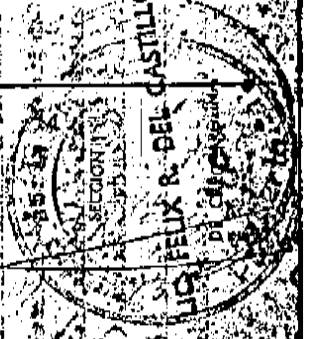
NOTAS MARGINALES

actual presente de ciertos papeles y uno, Dicho ochenta y siete quedando  
incluido el resto en documentos privados, con el número veinte y siete  
y enviando a la pista para de pensión de la casa a número de un mil  
quienos quince del - San Juan, veinte y dos Diciembre mil novecientos  
veinte - *Enigda*

D.º P.º N.º 5.º - Encelados pallas  
La notación D de embargo que precede queda cancelada por haber trans-  
currido más de cuatro años desde que fue tomada sin haber sido prologa-  
da y a solicitud del contenido de este inmueble f.º N.º 106 - Mayor de diez  
meses de San Juan - D.º resultado del registro y de afirmación noventa y  
cuarenta y uno otorgado en San Juan, el ocho de setiembre, ante el Notario  
Angel M.º Castro, presentada a las tres y veinte y cinco de la tarde del  
día preciso, resulto acreedor y cinco D.º de ochenta y siete y  
quedando subsistiendo en documentos públicos, con el número noventa y six  
del - San Juan, veinte y dos Diciembre mil novecientos veinte -  
D.º P.º N.º 3.º - *Enigda*

Encelados pallas

14.ª  
Venta  
Justicia: Finca en el barrio Concepción de Soiza, se vende en la inscrip-  
ción duodécima - Esta libre de cargas - Una Escribana, vidueta  
Enobar y Camion, Jovio y Jovio, fiadores y María Enobar, vidueta  
Enobar, mayores de edad, propietarios, vecinos de San Juan, Concepción  
de Soiza, Armer, que es vecino de Enobar, paltos los tres últimos y estado  
de segunda con José Agude, adquiridos en esta finca la primera por pa-  
pales y Jovio por fiadores a la muerte de Pablo Enobar López, según  
se inscribió en el duodécimo y décimo tercer y la vender a Camion  
Alonso Díaz y acompañada de los señores Ramón Valmont, Questell y  
los mayores de edad propietarios, vecinos de San Juan por precio de



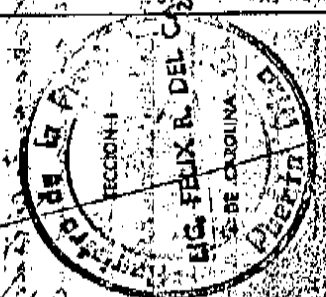
NOTAS MARGINALES

FINCA N° 1010707 -

14° 47'

siete mil de larx que los vendedores facilitaron de la compradora  
 al cuando esta que adquiere este inmueble como un bien privativo  
 por el dinero invertido en la compra de su exclusivo pecuño que  
 le correspondió como parte de haberse posesionado en la liquidación de la  
 sociedad que se formó entre Francisco Nicolás y así como por haber  
 sido de su hijo Carmen Quiñones, cuyo dinero es el producto de la  
 finca que adquirió por el expediente concepto de Lorenza y que vendió  
 a Antonio Gago, en escritura ante el notario de Caguas Rafael Arce  
 Rolles, todo lo cual afecta el estero de La Comandancia Don Valero  
 En su virtud, Carmen Muñoz/Díaz inscribe todo lo  
 referido en esta finca por título de compra con el defecto de haberse  
 de su hereditaria/suficientemente que el dinero invertido por ella  
 vino de su exclusiva pertenencia - 2010 (fecha) con el notario Roge  
 ro y de la sociedad privativa que se agude en San Juan, el veinte y tres  
 de marzo de mil novecientos treinta y uno ante el notario Luis San  
 chez Valamonde presentada a la mesa y cincuenta y cinco de la fecha  
 al día quince de este mes, noventa cuatro. Finca noventa y ocho - 21  
 siendo conforme el finca la presente en San Juan, el día  
 veinte de febrero de mil novecientos treinta y dos.

Rev. F. J. de S. N. L. 4  
 Encargado de la  
 Práctica: Finca en el Barrio Joncillo de Loíza  
 inscrita en la inscripción duodécima. Los espasos  
 Ramon Talcau Quetzels y Carmen Muñoz Díaz  
 mayor edad de propiedad y vecinos de San Juan  
 adquirieron la finca de setenta y cinco mil noventa y  
 siete de la inscripción cuarenta y siete.



15

Page 10  
 Date 5-2  
 1914







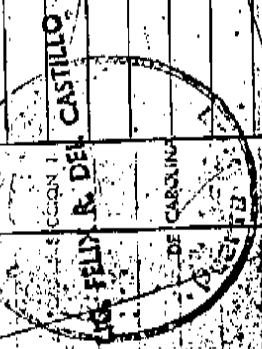
NOTAS MARGINALES: P.M. 0

de finca esta finca ha sido tasada en la suma de diez mil trescientos ochenta y tres dólares con noventa y cinco centavos teniendo por tanto el condominio objeto de esta crepeión un valor de diez mil seiscientos noventa y un dólares con noventa y cinco centavos. DON SEBASTIÁN MORELOS a favor de Luis Francisco, Pedro Aguayo, Garza María, Ana Díaz, Belón Matilde y Antonio Herminio Calderón García y de don Octavio Luis Calderón Rivera la participación que en esta finca tiene a la caudante y que adquiere por herencia tratada en la protocolada de vida tibia, parte para el último y dos tercios partes para los primeros, y en esta última participación a la cuota usufructuaria correspondiente al heredero sólo en cuarenta y cinco setenta y ocho cuerdas sesentidos centimos con que ha quedado reducida según el registro de la finca a virtud de haberse vendido en cuarenta y siete cuerdas.

Hecho en

Dos mil novecientos...

Aguayo







9)

9)

9)

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Departamento de Justicia  
Registro de la Propiedad  
Duccion I de Carolina

937

# CERTIFICACION

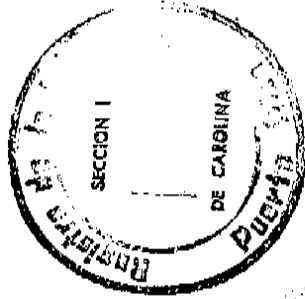
relativa a la finca número 260 ins-

crita al folio 250/27 del tomo 54/7

1284/2878  
1284/20 a/b  
de Lago

Expedida en 14 de junio de 19 89

a instancia de José R. Ríos



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Dirección I de Carolina

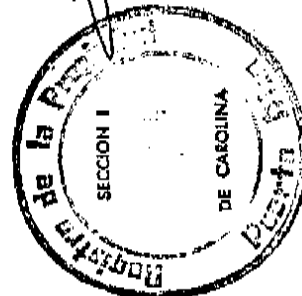
Yo, Lic. Felix Ruben Del Castillo Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, -----  
Sección I de Carolina, a solicitud de José María  
pidiendo se libre certificación literal de los asientos de la finca número 260

C E R T I F I C O

Que todos los asientos que surgen de la finca número 260 son fotocopias selladas  
e iniciadas de lo(s) folio(s) 125 al 27, 128 y 128 vto. del tomo 5 de Leya,  
folios 20 al 21 del tomo 17 de Leya.

de la finca inscrita a los Tomo(s) 5 y 17  
de Leya.

No se Certifica encuancto a otros extremos por no haberse solicitado. Expido la presente en San Juan, -----  
Puerto Rico, siendo las 2:00 PM del día 14 de junio de 198 9.



DERECHOS \$ 16.50  
Núm. 3 Arancel  
COMPROBANTE Núm. E. 6622817













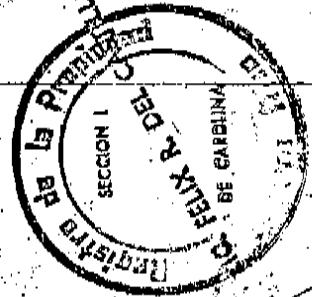


5ª

La hipoteca es por mil dólares de principal y cuatrocientos cincuenta y cinco dólares de intereses y costas a favor de don Juan de Villavieja y compañía de don Juan de Villavieja y compañía de don Juan de Villavieja y compañía que refieren la inscripción en esta finca presentada, queda total mente concluida por haber participado el deudor de su que Agota a dichas arcas y el repuesto de cada un de los intereses y por consiguiente dichos arcos son de total cobramiento así por esta de la escritura número diecisiete de octubre de mayo actual de don Juan de Villavieja, ante el notario don Juan de Villavieja, cuyo documento fue presentado en esta finca al padre de la madre del día veinte y cinco de mayo actual, al presente primero cinco mil pesos del tanto presentada y piteo del Quince, que de los copia simple enviada a don Juan de Villavieja de comendaciones por el número cinco presentada el día cinco conforme todo lo dicho con el Registro y documento citados finca la presente por el libro a número y seis de mayo de mil novecientos veinte.

D.º 3.º 3.º 3.º  
 se cumplan en el documento  
 de 2.º de mayo de 1.º de 1890. 3.º

Quedan finca que se dedica a el baron de Gorrachos de don Juan de Villavieja y compañía de don Juan de Villavieja y compañía que refieren la inscripción en esta finca presentada por el deudor de su que Agota a dichas arcas y el repuesto de cada un de los intereses y por consiguiente dichos arcos son de total cobramiento así por esta de la escritura número diecisiete de octubre de mayo actual, al presente primero cinco mil pesos del tanto presentada y piteo del Quince, que de los copia simple enviada a don Juan de Villavieja de comendaciones por el número cinco presentada el día cinco conforme todo lo dicho con el Registro y documento citados finca la presente por el libro a número y seis de mayo de mil novecientos veinte.



6ª



NOTAS MARGINALES

La otra finca a que se refiere la inscripción adjuntas se registra al folio 130 vte. del tomo 5 de Suiza, finca 640, inscripción) digo 261 inscripción 261. San Juan Junio 11, 1900.

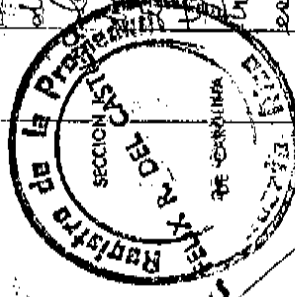
NO DE OBRAS  
DESCRIPCIONES

79

Vim del folio 130 vte del tomo 5 de Suiza.

FINCA N° 260 duplicado.

Respecto a finca denominada lote número tres de la finca de los Peñales, ante en el barrio Lamerillas de la jurisdicción de Suiza, cuya descripción y estado de cargas constan de los antecedentes anteriores siendo aquella igual a la que se hace en el documento a here presentado Don Jesús María Iglesias Ryaler, mayor de edad, casado con Doña Eduvigis Román Figueras, mayor de edad, también, agricultora y viuda de Suiza, adquirió la finca de este número, según refiere la inscripción sexta anterior; y por el título que antecede la presente, dichos cinco Iglesias Ryala y Román Figueras venden la finca de este número, en unión de otros que se registra donde se hizo la otra original, según a Don Baste Luis Calderón Rivales, por precio entera de once mil quinientos dólares, siendo el de la este número de cinco mil dólares, cuyo suma total recibieron los vendidos en la siguiente forma: tres mil ciento dólares antes del acto de la escritura y ocho mil trescientos noventa y cinco dólares en el acto de la escritura a presencia del Notario en un check librado por el comprador a favor del vendedor contra el Banco Territorial y Agrícola de Puerto Rico, según tomo constan del Registro y de la escritura, verticualmente la que se ha hecho extensa al folio ciento treinta y siete inscripción número del tomo quinto de Suiza, digo Storguiba en lo arriba a paise-







El testamento de testamento antes reseñada la cual he sido  
 en conformidad de lo que se dispone en el documento en la cual  
 se expresa el fin de la finca de los sucesores o sucesivos  
 al finca de los sucesores del tomo treinta y uno  
 de los libros de un tomo de fecha veinte de mayo de mil no  
 noventa y cinco y siete suscrita por el Sr. don Juan de  
 los Rios y Noble, se solicita la inscripción del referido con  
 donación y otros más que se registra en los libros de la  
 finca de los sucesores de los señores herederos. Según el  
 decreto de contribución de herencia esta finca ha sido tasada  
 en la suma de diez y ocho mil setecientos sesenta y  
 tres dólares con cincuenta centavos, tomando por tanto el  
 dominio objeto de inscripción un valor de nueve mil tres  
 cientos setenta y un dólares con setenta y cinco centavos. En  
 virtud de inscribirse a favor de Luis Prager y sus hijos  
 que, Dámaso María, Ana del, Felisa Matilde  
 y Antonio Hermilio Calderón García y de don  
 Esteban Luis Calderón Coura, la participación que en  
 esta finca correspondía a la caudalera y que adquiere  
 por herencia testada en la procecion de una tercera  
 parte para el último y de tres partes para los pri  
 meros, sujeto a este último participacion a la cuota de  
 su parte de la correspondiente al y queda en Juan a su  
 parte de ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y siete  
 pesos \$9.050.00. Cal.

Agripa da



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Departamento de Justicia  
Registro de la Propiedad  
Sección I de Carolina

938

## CERTIFICACION

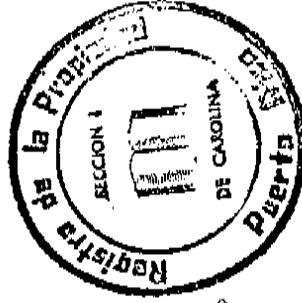
relativa a la finca número 261 ins-

crita al folio 29 del 31<sup>to</sup> del tomo 35

de *Loiza*

Expedida en 14 de junio de 19 89

a instancia de *Justo Vazquez*



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Seccion I de Carolina

Yo, Lic. Felix Ruben Del Castillo Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, ---  
Sección I de Carolina, a solicitud de Justo Garcia  
pidiendo se libre certificación literal de los asientos de la finca número 261

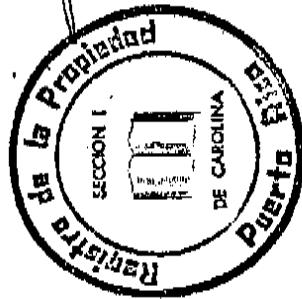
CERTIFICO

Que todos los asientos que surgen de la finca número 261 son fotocopias selladas  
e iniciadas de lo(s) folio(s) 129 al 131 pgs.

de la finca inscrita a los Toco(s) 35  
de Boya

No se Certifica encunto a otros extranos por no haberse solicitado. Expido la presente en San Juan, ---  
Puerto Rico, siendo las 9:45 AM del día 14 de junio de 198 9

DERECHOS \$ 10.50  
Núm. 3 Arancel  
COMPROBANTE NÚM. C.0422810



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
LIC. FELIX R. DEL CASTILLO







Case la anteriori letra A de la  
pina numero 642 al folio 86 del  
tomo 15 de dona Dña Juan.  
27 junio de 1718

72055

Habrando fallido dona  
na Dña Juana de Leizaola  
sábado de Octubre de mil  
cientos quince, cuya suma  
sempretuarin de otra parte  
segun la inscripcion y el  
Junta convalidada el prin-  
cipio con la nuda propiedad  
en Don Luis Maria Eglesias  
quien quise el nudo propio  
de sus. Hai recuenta de una cer-  
tificacion de fecha cuatro de  
mayo actual, expedida por Don  
Pedrico Lombardo, como en con-  
fido del Registro Civil de Logro-  
ñon, y del acta de algun  
con de aquella ciudad, y de con-  
vencio de fecha siete mayo de  
actual, de Don Joaquin Astorin  
de, como abogado del interesado



esta sumaria de la anteriori letra A de la  
pina numero 642 al folio 86 del  
tomo 15 de dona Dña Juan.  
27 junio de 1718  
Habrando fallido dona  
na Dña Juana de Leizaola  
sábado de Octubre de mil  
cientos quince, cuya suma  
sempretuarin de otra parte  
segun la inscripcion y el  
Junta convalidada el prin-  
cipio con la nuda propiedad  
en Don Luis Maria Eglesias  
quien quise el nudo propio  
de sus. Hai recuenta de una cer-  
tificacion de fecha cuatro de  
mayo actual, expedida por Don  
Pedrico Lombardo, como en con-  
fido del Registro Civil de Logro-  
ñon, y del acta de algun  
con de aquella ciudad, y de con-  
vencio de fecha siete mayo de  
actual, de Don Joaquin Astorin  
de, como abogado del interesado









Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Departamento de Justicia  
Registro de la Propiedad  
Sección I de Carolina

939

## CERTIFICACION

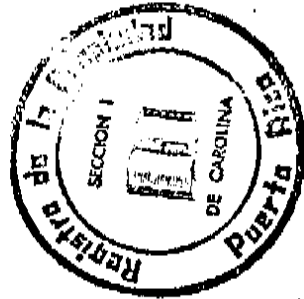
relativa a la finca número 1513 ins-

crita al folio 205 alzo 7 del tomo 32

de Lanza

Expedida en 14 de junio de 1989

a instancia de Juan A. Garcia



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

*Sección I de Carolina*

Yo, Lic. *Felipe Rubén Del Castillo* Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, -----  
Sección *I de Carolina*, a solicitud de *José García* -----  
pidiendo se libre certificación literal de los asientos de la finca número *1513* -----

CERTIFICO

Que todos los asientos que surgen de la finca número *1513* ----- son fotocopias selladas  
e iniciadas de lo(s) folio(s) *205 al 207* -----

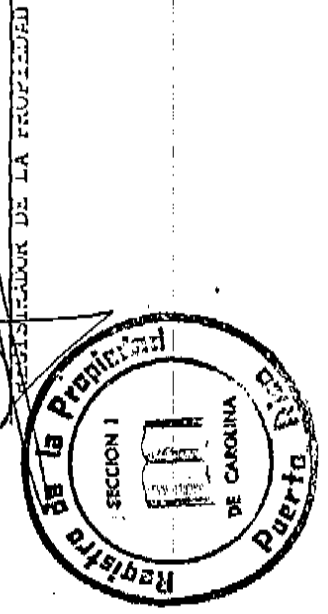
de la finca inscrita a los Tomo(s) *32* -----  
de *Loza* -----

No se Certifica encunto a otros extremos por no haberse solicitado. Expido la presente en San Juan, -----  
Puerto Rico, siendo las *10.00 AM* del día *14* de *junio* de *1989* -----

DERECHOS \$ *9.00* -----

Núm. 3 Arancel

COMPROBANTE Núm.: *E-0422814* -----



NOTAS MARGINALES

Document y libro, cuyos documentos fueran presentados en esta Registra a los fines de la parte del libro de mayor del presente caso. El presente encuentro del dicho documento y cuenta y cuenta. San Juan a tres de junio de mil novecientos veintiocho. Los señores letrados se cancelan y se dejan sin efecto. San Juan a tres de junio de mil novecientos veintiocho.



FINCA N° 1513.

205

Ristricia. Parcela de terrenos situados en el barrio de Domercillas, Municipalidad de Saigra, compuesta de un acre y que es una suenda y veinte y nueve milisimas equivalentes a cuarenta acres y un quinto y seis centavos, colindante por todos sus lados con las fincas principales de la cual se sepepa, propiedad de Carlos Luis Calderon Rivera. La parcela de arriba se sepepa de la finca número ciento sesenta y cinco de carpas y cuyo dominio adquirió Carlos Luis Calderon y Rivera estando casado con Maria Garcia Pizaro, por compra a los esposos Ramon Valcott Quetzell y Camion Muñoz Diaz según consta de su inscripción de sima quinto al folio ciento noventa y cuatro del tomo veinte y cinco de Saigra. En el caso civil número dos mil doscientos sesenta y siete se propiaron los terrenos en los cantos de Distrito de los Estados Unidos para Puerto Rico por los Estados Unidos de América contra un acre de terreno, más o menos situado en Punta Vaina, Saigra, Municipalidad de Saigra, para el caso civil número dos mil doscientos sesenta y siete se propiaron los terrenos de Puerto Rico, y Carlos Luis Calderon y otros, el queq intervinieron de Saigra y Saigra, P. D. Dada fe en Saigra, a los diecisiete de Septiembre del corriente año y a la situación del terreno de Saigra de los Estados Unidos de América, dicho terreno se declarando inmatido, estubo de este proceso a favor de los Estados Unidos de América, mediante el depósito en el Registro de Saigra de los sumos de un dolar como compensación por la expropiación de esta parcela y disponiendo, que en caso de que el Secretario de Saigra determine que esta parcela no sea por mas tiempo necesaria para la defensa nacional, la misma sea revertida a Carlos Luis Calderon en compensación de un dolar, por cada veinte y dos de Septiembre últimos, el mismo queq ordeno la inscripción del título de esta finca a favor de la finca de Saigra. En su virtud, inscribo el dominio de esta finca a favor de los Estados Unidos de América.



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

205  
170

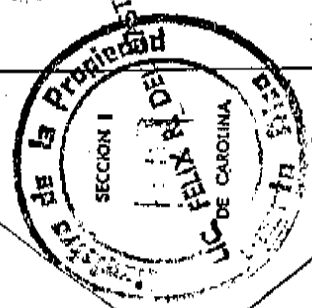
NOTAS MARGINALES

NO. DE ORDEN  
VALOR QUINCE

FINCA N° 1.513.

reas por título de expropiación. Se reserbo el monto de trescientas  
 cincuenta mil dólares por Sinter S. Ponce y sus Secretarios de la Corte de Distrito  
 de San Juan y los dos de América para Puerto Rico, esferas dadas por la  
 Sub-Secretaria Sully A. Robinson las paises el veinte y tres de  
 septiembre sobre el título de expropiación, en segunda instancia y tres de  
 junio de noventa y tres en instancia de expropiación, y en tercera instancia y dos  
 del propio mes sobre solicitud y orden de inscripción, y en consecuencia  
 los paises presentados a las tres y treinta minutos de la tarde, del día  
 veinte y tres de septiembre último, el ascenso treinta y siete, trescientos  
 noventa y siete del Pinar. Dando cumplimiento, primero en presente en la  
 finca de Puerto Rico, a primera de Octubre de mil novecientos noventa y  
 tres, y  
 Segundo en  
 Diferencia  
 Distrital. Escritas de conformidad. Libro de cargo de  
 los Estados Unidos del America, sus derechos de  
 esta finca, la que adquirieron conforme a la  
 de la inscripción primera exterior. En el caso  
 civil número dos mil doscientos ochenta y siete, sobre Sinter  
 S. Ponce, agudo en la Corte de Distrito de la Es-  
 tados Unidos para Puerto Rico, dicha Corte con  
 fecha veintinueve de diciembre último, dictó una or-  
 den mandando que el título de esta finca sea  
 invertido a los señores Costa Luis Calderón y Ma-  
 ría Gracia Lirio, toda vez que el título de  
 la finca de los Estados Unidos ha determinado  
 que esta finca no es necesaria para la depura-  
 ción y los señores citados están conformes en acoger





fecha mencionada, y han desistido en el Registro de  
 la Corte la causa de un libro de posesion de finca, sobre  
 proceso de los Señores Rueda y Rueda, y el mismo al Registro  
 con de la propiedad, para que se pida su inscripción  
 esta finca sin condicion alguna, a favor de los  
 señores Cato Luis Calderon y Maria Garcia Pardo  
 todo, según consta de una certificacion condenada  
 en de la posesion mencionada, con fecha en veintiocho  
 de mayo de diez y siete último. Los señores Cato Luis  
 Calderon de las referidas Corte. En el dictamen  
 inscrito el dominio de esta finca, a favor de  
 los señores Cato Luis Calderon y Maria Garcia  
 Pardo que adquirieron por el contrato expresado.  
 Le repito cobro del Registro y del documento  
 relacionados que fue presentados en esta oficina a  
 los nueve y media de la mañana del día cuatro  
 del actual, veinte y cinco de mayo de mil novecientos  
 diez y siete de mayo de mil novecientos diez y siete, a  
 las tres y media de la tarde. Rio Piedras, a  
 veintiocho de mayo de mil novecientos diez y siete.  
 Cato Luis Calderon

Para otros papeles véase el asiento  
 72 del Diario, quince de mayo.

Acompañada la finca de número  
 col duatas más, al proceso a por  
 mar la # 2136, al folio 123 del tomo  
 52 de libros. Se pagó a 20 de fe-  
 brero de 1958.

Rueda

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

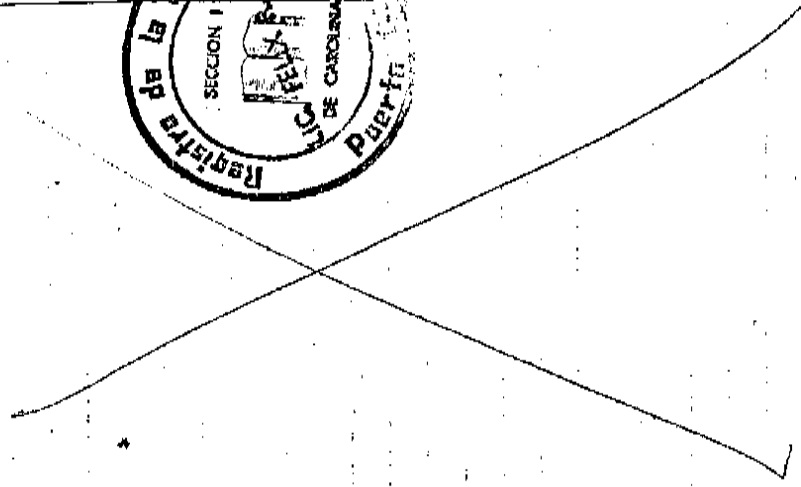
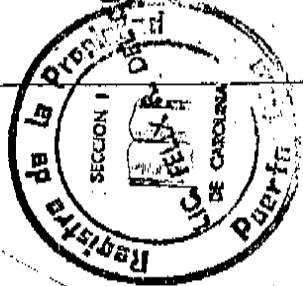
206  
170

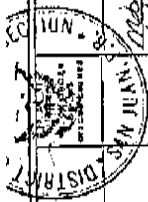
NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN  
DEL  
REGISTRO

FINCA Nº 1513

mil novecientos cuarenta y ocho por escritura número quin-  
 ce ante el Notario Félix Chiribol Quinones, que interpuso  
 por sus únicos y universales herederos de todos sus heri-  
 mosos presentes y futuros a sus señores hijos nombrados  
 Luis Francisco, Pedro Miguel, Carmen María, Ana Luz,  
 Belén Matilde y Antonio Romero Calderón García y a  
 sus herederos en la escritura suscrita, que determine la  
 ley constituyendo a este último también como único  
 heredero de todos sus bienes presentes y futuros que en  
 una il. Tercia de libre disposición, testación, herencia  
 de la escritura de testamento anterior, en la cual ha-  
 sido íntegramente relacionados, con otros documentos  
 la inscripción primera, de la finca seiscientos noventa y  
 tres al folio doscientos noventa y tres del tomo treinta y  
 uno del libro. Por un escrito de fecha veintidós de mayo  
 de mil novecientos cincuenta y siete, suscrito por  
 el Licenciado Luis Guerrero Mathe, se solicitó la ins-  
 cripción del rubrica condonados y otros, más que  
 se registran abunde por dicha nota marginal de la  
 nota de los citados herederos, según el rubrica de don-  
 herencia de herencia, esta también se pide tasada en  
 la suma de cuarenta y cinco dólares y cincuenta  
 tanto el condonados de inscripción condonados. En  
 de veintidós de mayo de mil novecientos cincuenta y  
 siete, suscrita por los señores Luis Guerrero Mathe,  
 Pedro Miguel, Carmen María,  
 Ana Luz, Belén Matilde y Antonio Romero





nes Baldron, Garcia y don Pastor Luis Galdames  
 Kruza. Le participamos que en esta finca correspondia  
 a la coudante y que ademas por honra testada en la  
 proporcion de una tercera parte para el ultimo y dos ter-  
 ceras partes para los primeros, supita esta ultima partici-  
 on a la couda usufructuaria, correspondiente de acuerdo  
 con lo que a su vez del octubre de mil noventa y cinco  
 resulto  
 (Dios 10.25 Pao: Ant)  
 Aguardada

*J. Demunz*

