

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

Jerry's BBQ
Corporation

Recurrido

vs.

Estado Libre Asociado
de Puerto Rico;
Departamento de
Transportación y Obras
Públicas

Peticionario

KLCE201801776

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Civil Núm.:
E AC2018-0049 (703)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de febrero de 2019.

La parte peticionaria, Departamento de Transportación y Obras Públicas, por conducto de la Oficina del Procurador General del Gobierno de Puerto Rico, nos solicita la revocación de la Resolución del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, emitida el 27 de septiembre de 2018 y notificada el 2 de octubre del mismo año. Mediante el referido dictamen, el foro impugnado declaró No Ha Lugar la moción de desestimación, al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, de la demanda instada por el recurrido. En consecuencia, ordenó al compareciente presentar su alegación responsiva.

Adelantamos que expedimos el auto discrecional y revocamos la Resolución recurrida.

I.

El caso de epígrafe se inicia el 22 de febrero de 2018, fecha en que Jerry's BBQ Corporation (Jerry's BBQ) presentó una demanda sobre sentencia declaratoria en contra del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en particular, el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) y la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT).¹ Adujo el demandante y recurrido que era dueño en pleno dominio de la Finca 5,413 inscrita en el Registro de la Propiedad de Cayey, al Folio 156 del Tomo 165, y consignó la siguiente descripción:²

RÚSTICA: Predio de terreno en el Barrio Toíta de Cayey, Puerto Rico, con una cabida de UNA CUERDA (1 cda.) o sea TREINTA Y NUEVE ÁREAS (39a), TREINTA CENTIÁREAS (30c) y TREINTA Y NUEVE MILIARES (39m) y colindante por el NORTE, con Río La Plata; por el SUR, con Carretera Central [PR-14]; por el Este, con camino vecinal de Cidra, y por el Oeste, con terrenos de Puerto Rico Leaf & Tobacco Company antes, hoy la Puerto Rico Reconstruction Administration.

Contiene una casa destinada a tienda y otra destinada a vivienda, las cuales fueron destruidos, construyéndose en su lugar; (a) Casa de concreto reforzado y bloques de concreto para usos domésticos; (b) Casa pequeña terrera de vivienda de madera techada de zinc y cartón; y (c) Casa de vivienda de madera techada. de zinc, terrera en forma de media agua.

Alegó que adquirió el inmueble mediante la Escritura Pública de Compraventa 13, otorgada el 30 de marzo de 2006, por la suma de \$170,000.00 ante la Notaria Carmen Aponte Vázquez.³ El instrumento público no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Adujo que desde efectuado el negocio jurídico, ha poseído el predio como dueño y con justo título de forma pública, pacífica y de buena fe.

¹ Apéndice del recurso, págs. 12-35.

² La propiedad ubica en la carretera 14, km 65.5, del Barrio Toíta en Cayey. Número de Catastro: 298-059-383-02. Véase, acápite 8 de la demanda, Apéndice del recurso, pág. 13.

³ La parte vendedora fue el señor Michael Rodríguez Rosario y la señora Edna González Gutiérrez, quienes advinieron titulares por compraventa, mediante la Escritura Pública 54, debidamente inscrita en el Registro. Apéndice del recurso, págs. 20-28.

Jerry's BBQ indicó que, previo al caso de autos, el 4 de enero de 2017, incoó un recurso de *injunction* en contra de los aquí demandados.⁴ Planteó que, durante la construcción de un proyecto por parte del DTOP y la ACT, éstos “incautaron u ocuparon parte de la propiedad”.⁵ No obstante, el 19 de julio de 2017, con notificación el día 21 siguiente, el pleito fue objeto de un archivo administrativo, debido a que la ACT presentó un aviso de paralización, al palio de la Ley “Puerto Rico Oversight Management, and Economic Stability Act” (PROMESA), *infra*.

Asimismo, en el transcurso de dicha construcción, el 27 de junio de 2017, la ACT presentó una petición de *injunction* contra el aquí recurrido, su agente residente, la señora Gisela Santiago Barbosa, y el señor Jerry Martínez Cruz, para que desistieran de impedir los trabajos del proyecto de construcción.⁶ Ese pleito fue zanjado mediante una Sentencia de Estipulación entre las partes, emitida el 20 de julio de 2017 y notificada el 25 del mismo mes y año. En aquello que nos compete, el dictamen consigna los siguientes acuerdos:

- *El contratista debe coordinar e informar por escrito al demandado con tres días de antelación cuando se vaya a trabajar frente al negocio Jerry's BBQ y el plan de trabajo.*
- *La Autoridad de Carreteras viene obligada a garantizar un acceso peatonal frente al negocio Jerry's BBQ.*
- *La construcción de la Autoridad de Carreteras no se obstaculizará por la parte demandada ya sea por persona o bien mueble.*
- ***Cualquier solicitud de daños, de invasión u ocupación de terreno es en otro foro y en otro caso.***
- *La ingeniera del proyecto va a preparar un plan de trabajo para la próxima semana y se discutirá con el demandado.*

⁴ Caso G PE2017-0001, *Gisela Santiago Barbosa v. DTOP*.

⁵ Véase, acápite 17 de la demanda, Apéndice del recurso, pág. 14.

⁶ Caso E PE2017-0157, *Autoridad de Carreteras y Transportación v. Jerry's BBQ Corporation*.

- *Cualquier situación que entienda el demandado que afecta el acuerdo, deberá comunicarse con sus abogados.*
- *Sobre los hoyos, el contratista deberá minimizar el impacto en la medida que se acerque al área donde está el negocio del demandado Jerry's BBQ.*
- ***La parte demandada no renuncia a ningún reclamo en derecho sobre titularidad y cualquier otra causa de acción que tenga.***
- *Se desestima la reconvención, sin perjuicio.*
- *El Tribunal dictará sentencia dando por terminado este asunto.*

Apéndice del recurso, pág. 29. (Énfasis nuestro).

Volviendo al caso presente, en su demanda, Jerry's BBQ invocó el derecho reservado en el dictamen estipulado y reclamó "la titularidad de la totalidad de la propiedad descrita".⁷ Por tanto, solicitó que el TPI decretara que era el titular de la propiedad; que el DTOP ni la ACT tienen participación alguna sobre el predio y que ordene la inscripción del inmueble a su favor. En la alternativa, solicitó que se declare la prescripción adquisitiva.

El 26 de marzo de 2018, al amparo de la Regla 10.4 de las de Procedimiento Civil, la ACT solicitó a la parte demandante que presentara una exposición más definida.⁸ Ello, en relación a que no se había delimitado el área del predio del que se reclamaba titularidad ni se adujeron hechos específicos de cómo la entidad gubernamental demandada alegadamente había incidido sobre el derecho propietario de Jerry's BBQ. Además, la ACT aclaró que no era dueña de la carretera PR-14, sino que ésta pertenecía al DTOP, por lo que no figuraba como colindante de la parte demandante.

Por su parte, sin someterse a la jurisdicción del TPI, el 21 de mayo de 2018, el DTOP presentó un escrito de desestimación, conforme con la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil.⁹ Arguyó que Jerry's BBQ no presentó prueba pericial de un ingeniero o

⁷ Véase, acápite 34 de la demanda, Apéndice del recurso, pág. 16.

⁸ Apéndice del recurso, págs. 36-39.

⁹ Apéndice del recurso, págs. 40-47.

agrimensor para sustentar sus alegaciones. Invocó la falta de partes indispensables, en alusión a los colindantes del inmueble; y afirmó que la parte demandante carecía de justificación para la concesión de un remedio. Subrayó también que la descripción del predio sólo contenía los linderos, careciendo de las medidas precisas de su extensión, lo que denotaba que la venta fue por precio alzado.

Apuntó, además, el peticionario que, de haberse efectuado la alegada ocupación por parte del Gobierno de Puerto Rico sobre propiedad privada, se requeriría la erogación de fondos públicos para el pago de una justa compensación, por lo que abogó por la paralización. De igual forma, recalcó que la controversia del caso de autos coincide con la del pleito G PE2017-0001, el cual fue archivado administrativamente, en virtud de la paralización automática de la Ley PROMESA. Señaló que los hechos que dieron origen a la disputa acontecieron antes de 3 de mayo de 2017, fecha en que la Junta presentó la petición de quiebra a nombre del Gobierno de Puerto Rico. En un escrito posterior, el DTOP reiteró la procedencia de la desestimación de la demanda.¹⁰

La ACT se unió al reclamo del DTOP, y acotó que no se satisfacían los requisitos de la sentencia declaratoria.¹¹ Trajo también a la atención del TPI que, el 21 de febrero de 2018, Jerry's BBQ había instado otra demanda en daños y perjuicios en contra del Estado, amparándose en alegaciones similares. A la fecha de este dictamen, ese caso continúa activo.¹²

Jerry's BBQ se opuso a ambas mociones.¹³ Expuso que, en esta etapa del proceso, sus alegaciones obedecen el ordenamiento procesal, el cual no exige detalles específicos, sino una exposición

¹⁰ Apéndice del recurso, págs. 58-60.

¹¹ Apéndice del recurso, págs. 64-73.

¹² Caso E DP2018-0053 *Jerry's BBQ v. ELA et al.*

¹³ Apéndice del recurso, págs. 48-52; 53-57; 61-63.

sucinta, por lo que nada impedía a los demandados contestar la reclamación. Afirmó que las particularidades solicitadas corresponden a etapas posteriores, como el descubrimiento de prueba. Acentuó que el demandado “conoce muy bien cuál es la parte del inmueble que está en controversia, ya que el presente caso surge en consecuencia de lo estipulado por las partes en el caso G PE2017-0114”.¹⁴ Jerry’s BBQ indicó que, al igual que en el caso E PE2017-0157, en el precitado litigio surgió una polémica con la titularidad, la cual requiere dirimirse en un caso independiente y separado. En cuanto a la paralización automática al amparo de la Ley PROMESA, el demandante y recurrido arguyó que su reclamación no ameritaba ningún tipo de compensación económica.

Luego de celebrar una vista argumentativa el 18 de septiembre de 2018, el TPI emitió la Resolución impugnada.¹⁵ Determinó declarar No Ha Lugar la solicitud desestimatoria, al considerar las alegaciones de Jerry’s BBQ en la forma más favorable; y entender que el mecanismo de la sentencia declaratoria era el vehículo adecuado para la adjudicación de la disputa de titularidad.

No conteste, el DTOP y la ACT oportunamente sometieron sendas solicitudes de reconsideración, en las que reprodujeron sus previas contenciones.¹⁶ DTOP adujo que el expediente no contenía una resolución corporativa que legitimara al agente residente, señora Gisela Santiago Barbosa, a incoar la reclamación. Asimismo, expresó que la Escritura Pública 13 carecía de un documento análogo y de los aranceles. Planteó que nada le impedía al demandante presentar el instrumento público ante el

¹⁴ Apéndice del recurso, pág. 49. Refiérase al *injunction* presentado el 28 de junio de 2017 y desistido el 13 de julio de 2017, con notificación el día 18 siguiente, en el Caso G PE2017-0114 *ACT v. Jerry’s BBQ*.

¹⁵ Apéndice del recurso, págs. 1-11.

¹⁶ Apéndice del recurso, págs. 74-87; 88-97.

Registro de la Propiedad y que al tribunal no le correspondía calificarlo. Reiteró que la descripción del predio adolecía de medidas específicas y que el proceso requería la comparecencia de partes indispensables. ACT, por su lado, argumentó que la sentencia declaratoria no era el mecanismo idóneo, toda vez que no pondría fin a la controversia entre las partes, ya que el proyecto de construcción continuaba. Por ende, cualquier reclamación de daños debía ser canalizada en un procedimiento ordinario.

Jerry's BBQ presentó su oposición a ambas peticiones.¹⁷ Alegó defectos en la notificación del escrito judicial de reconsideración. En los méritos, adujo que no estaba reclamando confusión de colindancias ni expediente de dominio, por lo que negó la falta de partes indispensables y reiteró la idoneidad de la sentencia declaratoria. Apostilló que el litigio está en una etapa temprana en el que apenas se ha presentado la demanda, por lo que no compete aquilatar la suficiencia de la prueba. Ello, en referencia a la falta de resoluciones corporativas. Además, solicitó la imposición de honorarios por temeridad contra el DTOP.

El 27 de noviembre de 2018, notificada el 4 de diciembre de 2018, el TPI rechazó reconsiderar el dictamen.¹⁸ Inconforme aún, el 28 de diciembre de 2018, el DTOP presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa, en el que esgrimió el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de desestimación presentada por el Gobierno de Puerto Rico.

Cumplido en exceso el plazo reglamentario para ello,¹⁹ Jerry's BBQ no presentó su alegato en oposición, por lo que procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

¹⁷ Apéndice del recurso, págs. 98-107; 108-118.

¹⁸ Apéndice del recurso, págs. 121-123. La solicitud de reconsideración de la ACT también fue declarada No Ha Lugar; véase, Apéndice del recurso, págs. 124-126.

¹⁹ Véase, Regla 37 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 37.

II.**A.**

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Ha destacado nuestro más alto foro que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *Id.*, pág. 338.

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico dispone, en lo pertinente, que “[e]l recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra [...] de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo”. 32 LPR Ap. V, R. 52.1. (Subrayado nuestro).

A los fines de que podamos ejercer sabia y prudentemente nuestra facultad discrecional de atender o no en los méritos los asuntos que se nos plantean mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición del auto.²⁰

²⁰ Dispone la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones lo siguiente:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

Así, sólo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Aun cuando determinar si un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil, ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el concepto de razonabilidad. *Id.* En este ámbito se ha definido la discreción como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

B.

La Regla 59 de las de Procedimiento Civil establece el mecanismo de la sentencia declaratoria. La norma dispone:

Regla 59.1. Cuándo procede.

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

Regla 59.2. Quiénes pueden solicitarla; facultad de interpretación; ejercicio de las facultades.

(a) Toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, [...], podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y además que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.

(b) [...]

(c) La enumeración hecha en los incisos (a) y (b) de esta regla, no limita ni restringe el ejercicio de las facultades generales conferidas en la Regla 59.1, dentro de cualquier procedimiento en que se solicite un remedio declaratorio, siempre que una sentencia o decreto haya de poner fin a la controversia o despejar una incertidumbre.

Regla 59.3. Discreción del tribunal.

El tribunal podrá negarse a dar o a registrar una sentencia o decreto declaratorio cuando tal sentencia o decreto, de ser hecho o registrado, no haya de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento.

Regla 59.4. Remedios adicionales.

Podrán concederse remedios adicionales fundados en una sentencia o decreto declaratorio, siempre que sean necesarios o adecuados. Se gestionarán los mismos mediante una solicitud dirigida a un tribunal con jurisdicción para conceder el remedio. Si la solicitud se considera suficiente, el tribunal requerirá a cualquier parte contraria cuyos derechos hayan sido adjudicados por una sentencia o decreto declaratorio para que comparezca dentro de un plazo razonable a mostrar causa por la cual no deban concederse inmediatamente los remedios adicionales solicitados.

Regla 59.5. Partes.

Cuando se solicite un remedio declaratorio, deberán incluirse como partes todas aquellas personas que tengan o aleguen tener algún interés que pueda ser afectado por la declaración, y ninguna declaración perjudicará los derechos de personas que no sean partes en el procedimiento. [...].

.

32 LPRA Ap. V, R. 59. (Subrayado nuestro).

La sentencia declaratoria es un mecanismo remedial y preventivo que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra el promovente. *Suárez v. C.E.E. I*, 163 DPR 347, 354 (2004). Puede dictarse en un proceso judicial en el cual los hechos alegados demuestren que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos, sin que medie lesión previa de los mismos, con el propósito de disipar la incertidumbre jurídica y contribuir a la paz social. Rafael

Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil, pág. 560 (5ta ed. LexisNexis 2010). El objetivo es proveer al ciudadano un mecanismo procesal de carácter remedial mediante el cual pueda anticiparse a dilucidar ante los tribunales los méritos de cualquier reclamación que pueda representar un peligro potencial en su contra. José Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal, t. V, pág. 1788 (2da ed. Publicaciones JTS 2011).

Así, el remedio de sentencia declaratoria concede la oportunidad de anticipar el ejercicio futuro de determinadas causas de acción mediante una declaración previa de derechos; no obstante, trata de una discreción judicial que debe ejercitarse dentro de ciertas fronteras y postulados jurídicos. *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 493 (1954); Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 1785. A estos efectos, la doctrina advierte que nuestro ordenamiento requiere plantear en el mismo litigio todas las reclamaciones que puedan tener las partes sobre los hechos en controversia, “so pena de renuncia o del efecto de cosa juzgada”. Asimismo, acota que la norma general es que, en un mismo proceso, se concedan todos los remedios que procedan de conformidad con las alegaciones y la prueba. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 561.

En fin, la solicitud de sentencia declaratoria sólo debe utilizarse cuando permite finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad de derechos y su empleo está limitado. Por ello, la controversia no debe ser abstracta, teórica, remota, académica o especulativa. *Moscoso v. Rivera, supra*, págs. 492-493. Debe ser actual y el daño que se pueda ocasionar no debe ser demasiado especulativo. *Id.* El peso de la prueba de que existe una controversia real a ser adjudicada es del peticionario. Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 1796. La controversia debe establecer una

comparación entre determinados intereses públicos y sociales que puedan quedar afectados, y los intereses privados de las partes.

Id.

C.

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil le permite al demandado solicitar que se desestime la demanda en su contra antes de contestarla. Dicha regla establece:

.

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.

.

32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

Ante una moción de desestimación el tribunal debe considerar como “ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas hechas en la demanda”. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011). Asimismo, deberá interpretar las alegaciones “conjunta y liberalmente a favor del promovido”. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 502 (2010). Ello solo aplicará a aquellos hechos alegados de forma “clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas”. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994). Al atender este tipo de moción, el tribunal deberá tener en cuenta que, conforme lo dispone la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, la demanda sólo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativas de que el peticionario tiene derecho a un remedio” por lo que la norma procesal que rige establece que las alegaciones solo buscan “notificarle a la parte demandada a grandes rasgos,

cuáles son las reclamaciones en su contra”. *Torres, Torres v. Torres et al., supra*, pág. 501.

Uno de los fundamentos para solicitar la desestimación de la demanda es la falta de jurisdicción. Regla 10.2 (1), *supra*. **Como se sabe, la falta de partes indispensables en un pleito priva al tribunal de jurisdicción.**

A esos efectos, la Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de acumulación de partes indispensables. En específico, la aludida regla establece lo siguiente:

.

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

.

32 LPRA Ap. V, R.16.1.

En cuanto al interés en el pleito, “...se trata de un interés de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Además, debe ser un interés real e inmediato, y no basado en especulaciones ni en eventos futuros. *Id.* De ese modo, **es parte indispensable aquella persona que tenga un interés común en la controversia sin cuya presencia no se puede adjudicar el caso, pues afectaría radicalmente sus derechos.** *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

El propósito de la Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, es proteger a las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales a causa de la resolución del caso, emitir una determinación completa y evitar la multiplicidad de pleitos. *Aponte*

v. Román, 145 DPR 477, 484 (1998).

Al determinar si una persona es parte indispensable en el caso, se requiere un enfoque pragmático e individualizado a la luz de las circunstancias particulares de cada caso. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, pág. 549. El tribunal deberá evaluar los intereses envueltos y distinguir entre los diversos géneros de casos. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 434 (2003). Se “exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. *Id.* También, deberá examinar si el tribunal “podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra*, pág. 223. Determinado que una parte es indispensable, ésta deberá ser añadida al pleito y el litigio no podrá continuar sin su presencia. *Id.* Dicha parte podrá ser traída tanto como demandante como parte demandada. *Id.* Pues, no basta con que “se le haya informado sobre su oportunidad de intervenir en el pleito, sino que es necesario que se le haya hecho parte”. *Deliz et als. v. Igartúa et als., supra*, pág. 434.

En lo pertinente al caso que nos ocupa, la venta de bienes inmuebles, según el Código Civil de Puerto Rico, puede realizarse de dos maneras: ya sea, a razón de un precio por unidad de medida, o bien a precio alzado. Véanse los Arts. 1358 y 1360 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3818 y 3820. Es doctrina reiterada que, en la compraventa a precio alzado, la base o contenido del objeto en venta se determina por los linderos y no por el precio por cada unidad de medida. *Soc. de Gananciales v. Srio. de Justicia*, 137 DPR 70, 75 (1994), que cita con aprobación a José Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, t. II, vol. 2, pág. 169 (2da. ed. Bosch 1982).

Es preciso señalar que, en nuestro ordenamiento jurídico, “[l]a acreditación de la mensura de una finca se hará mediante la certificación de mensura juramentada ante notario expedida por el agrimensor licenciado que la efectuó. Deberá hacer constar los nombres y modo de citación de los propietarios colindantes”. Art. 197 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRa sec. 6313. (Subrayado nuestro).

El término “plano de mensura” es aquella representación gráfica de la extensión superficial o cabida de un terreno o heredad. *Alameda Tower Associates v. Muñoz Román*, 129 DPR 698, 708 (1992). Se entenderá por “agrimensor licenciado” aquel profesional autorizado por las leyes pertinentes. 30 LPRa sec. 6313. El Alto Foro ha expresado que el agrimensor es un profesional que hace “hincapié en los conceptos de precisión y exactitud que el topógrafo ha de tener siempre bien presentes si desea que todas sus mediciones cumplan adecuadamente su propósito, sin pérdidas indebidas de tiempo y dinero en la ejecución de las mismas”. *Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, supra*.

III.

A.

Según esbozado antes, el presente caso versa sobre una acción de sentencia declaratoria que Jerry’s BBQ incoó contra el DTPO y la ACT. En la demanda, el recurrido solicitó al foro judicial que decretara afirmativamente que es el dueño en pleno dominio de la totalidad del predio inscrito como la Finca 5,413, conforme la Escritura Pública 13, no inscrita; así como que las partes demandadas carecen de todo derecho dominical y de servidumbre. Peticionó, además, la expedición de una orden de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, a su favor.

Esta acción fue objeto de una solicitud de desestimación por parte del DTOP, a la que se unió la ACT, y que el TPI declinó conceder, a base de que el mecanismo de sentencia declaratoria era adecuado.

En su recurso de *certiorari*, el DTOP alega que el caso de epígrafe es un pretexto de Jerry's BBQ "para reactivar una controversia que se encuentra paralizada teniendo como consecuencia que el Foro de Instancia no tenga jurisdicción sobre la misma".²¹ Asimismo, reitera la falta de partes indispensables, en referencia a los colindantes del predio, cuyos intereses pudieran verse afectados. Esto, debido a que la descripción de la Finca 5,143 únicamente consigna los linderos de la cuerda comprada a precio alzado, adoleciendo de las medidas superficiales expresadas en el sistema métrico decimal, que exige el ordenamiento legal como requisito para la inscripción registral; y sólo pueden obtenerse mediante una certificación jurada de un agrimensor licenciado. Le asiste la razón al peticionario.

B.

El caso que nos ocupa no sólo comprende alegaciones ya esbozadas en un pleito anterior y actualmente paralizado; sino que, a base de las circunstancias particulares, el mecanismo de sentencia declaratoria resulta inadecuado para obtener el remedio solicitado por la parte recurrida. Si bien el nombre no hace la cosa, lo cierto es que el uso de la sentencia declaratoria debe ser prudencial y sujeto a aquellas instancias delimitadas en el ordenamiento procesal. Aquí, no obstante, mediante una herramienta insuficiente se busca consignar los confines exactos de la titularidad del predio transmitido en la Escritura Pública 13 u obtenido por prescripción, así como la correspondiente inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

²¹ Petición de *Certiorari*, pág. 7.

Las colindancias que surgen de la descripción del predio en controversia son un río, una carretera, un camino vecinal y una entidad gubernamental inexistente hoy día. La descripción carece de las medidas de la finca, por lo que se desconoce la extensión de lo transmitido o usucapido. A esto se suma la falta de constancia de que se hayan traído al litigio a todos los colindantes, cuyos intereses dominicales pudieran verse afectados por la acción.

Por tanto, más que un pronunciamiento declarativo de un derecho que permita anticiparse a la determinación de los méritos de una reclamación judicial sobre un peligro potencial contra el recurrido, y que ponga fin a la controversia entre todas las partes, el caso persigue una adjudicación de titularidad, luego de que Jerry's BBQ alegadamente haya sido molestado en su posesión.²² Además, será forzoso dilucidar si el Estado ocupó o no propiedad privada, sin que haya mediado una justa compensación, como resultado del proyecto de construcción.²³

Reiteramos, pues, que la petición de una sentencia declaratoria es de naturaleza remedial, en la que deben invocarse todas las reclamaciones al unísono, no de forma fragmentada. Igualmente, la totalidad de las partes afectadas debe estar incluida, de manera que la resolución y remedios concedidos finiquiten todas las controversias. Éste no es el caso de autos.

Aquí, el mecanismo preventivo de la sentencia declaratoria de abonar a la paz social se ha frustrado. Por el momento, no se pueden resolver alegaciones como, por ejemplo, las cuestiones de titularidad del caso paralizado en Guayama (Caso G PE2017-0001); ni alegaciones sobre daños y perjuicios incoadas en otro pleito separado instado en Caguas (Caso E DP2018-0053) y que no

²² En su demanda, el recurrido solicitó en la alternativa que se le reconociera la usucapión.

²³ En *Asoc. Vecinos de Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 355 n. 8 (1986), el Tribunal Supremo reconoció la utilidad de la sentencia declaratoria para determinar la vigencia de las servidumbres en equidad previo al inicio de una obra.

ha sido consolidado con éste; ni potenciales controversias inherentes al pleito, como el pago de justa compensación, de proceder en Derecho, por ser una reclamación económica en contra del Estado. Ello, sin mencionar la implicación de que la trilogía de casos produzca decisiones contradictorias.

En fin, la declaración mediante sentencia que Jerry's BBQ solicita al tribunal requiere que se dilucide la extensión de la titularidad del terreno en pugna. Ello, sin que se haya asegurado la inclusión de los colindantes. Adviértase, que la reclamación del recurrido se asienta en alegaciones de ocupación de un predio que adolece de las medidas exigidas en el sistema registral, por lo que el proceso exige la debida citación de los colindantes, indispensables para culminar el caso de delimitar la extensión de la Finca 5,413. Por consiguiente, el TPI estará limitado en la concesión de remedios, que pongan fin a la totalidad de las contenciones entre las partes. A esos efectos, somos de la opinión que el TPI se equivocó al concluir que la sentencia declaratoria era el mecanismo adecuado.

C.

Para finalizar, es pertinente comentar que, el 30 de junio de 2016, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el estatuto intitulado "Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act", Pub. L. 114-187, 48 USCA sec. 2101 y ss. Al amparo de dicha ley, el 3 y 21 de mayo de 2017, respectivamente, la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico presentó sendas solicitudes de quiebra a nombre e interés del Gobierno de Puerto Rico y la Autoridad de Carreteras, conforme con el Título III del precitado estatuto federal, sobre "Ajuste de Deudas". A la fecha de este dictamen, las referidas peticiones están pendientes ante la Corte de Distrito Federal de los Estados Unidos.

El Título III de la Ley PROMESA dispone en su Sección 301 (a) acerca de la aplicación de las Secciones 362 y 922 del Título 11 del Código Federal de los Estados Unidos, conocido como el Código de Quiebras.²⁴ En lo pertinente, las precitadas disposiciones estatuyen la figura de la paralización automática (“automatic stay”) en los casos de quiebra. Como es sabido, la paralización automática por motivo de quiebra equivale a un alto en la presentación o continuación de las reclamaciones económicas de cualquier naturaleza, instadas en contra del quebrado, si tal

²⁴ Las referidas secciones disponen lo siguiente:

§ 362. Automatic stay

(a) Except as provided in subsection (b) of this section, a petition filed under section 301, 302, or 303 of this title, or an application filed under section 5(a)(3) of the Securities Investor Protection Act of 1970, operates as a stay, applicable to all entities, of

(1) the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding against the debtor that was or could have been commenced before the commencement of the case under this title, or to recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;

(2) the enforcement, against the debtor or against property of the estate, of a judgment obtained before the commencement of the case under this title;

(3) any act to obtain possession of property of the estate or of property from the estate or to exercise control over property of the estate;

(4) any act to create, perfect, or enforce any lien against property of the estate;

(5) any act to create, perfect, or enforce against property of the debtor any lien to the extent that such lien secures a claim that arose before the commencement of the case under this title;

(6) any act to collect, assess, or recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;

(7) the setoff of any debt owing to the debtor that arose before the commencement of the case under this title against any claim against the debtor; and

(8) the commencement or continuation of a proceeding before the United States Tax Court concerning a tax liability of a debtor that is a corporation for a taxable period the bankruptcy court may determine or concerning the tax liability of a debtor who is an individual for a taxable period ending before the date of the order for relief under this title.

[...]

§ 922. Automatic stay of enforcement of claims against the debtor

(a) A petition filed under this chapter operates as a stay, in addition to the stay provided by section 362 of this title, applicable to all entities, of—

(1) the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding against an officer or inhabitant of the debtor that seeks to enforce a claim against the debtor; and

(2) the enforcement of a lien on or arising out of taxes or assessments owed to the debtor.

(b) Subsections (c), (d), (e), (f), and (g) of section 362 of this title apply to a stay under subsection (a) of this section the same as such subsections apply to a stay under section 362(a) of this title.

(c) If the debtor provides, under section 362, 364, or 922 of this title, adequate protection of the interest of the holder of a claim secured by a lien on property of the debtor and if, notwithstanding such protection such creditor has a claim arising from the stay of action against such property under section 362 or 922 of this title or from the granting of a lien under section 364(d) of this title, then such claim shall be allowable as an administrative expense under section 503(b) of this title.

(d) Notwithstanding section 362 of this title and subsection (a) of this section, a petition filed under this chapter does not operate as a stay of application of pledged special revenues in a manner consistent with section 927 of this title to payment of indebtedness secured by such revenues.

11 USC secs. 362 (a) y 922.

derecho a reclamar surgió antes de la petición de quiebra. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 491 (2010).

Por tanto, desde la presentación de la petición de quiebra y durante la vigencia de los procedimientos ante el foro federal, el efecto inmediato y directo de la solicitud es la paralización de toda acción civil que cualquier persona natural o jurídica haya iniciado, intente continuar o de la cual solicite el pago de Sentencia (“debt-related litigation”). 11 USC secs. 362(a), 922(a); 48 USC sec. 2161(a). Claro está, a petición de parte interesada, el tribunal competente y a su discreción, podrá levantar de forma parcial o total la protección. Únicamente, en esas instancias, el foro local tendrá jurisdicción para continuar con el procedimiento ante sí.

En cuanto a los casos relacionados con PROMESA que se encuentran ante el Tribunal General de Justicia de Puerto Rico, nuestro más Alto Foro ha expresado que, “tanto los tribunales federales como los estatales tenemos la facultad inicial de interpretar la paralización y su aplicabilidad a los casos ante nos”. *Lacourt Martínez et al. v. JLBP et al.*, 198 DPR 786, 788 (2017); *Lab. Clínico et al. v. Depto. Salud et al.*, 198 DPR 790, 791-792 (2017), que citan a *In Mid-City Parking, Inc.*, 332 BR 798, 803 (ND Ill 2005). A dichos efectos, es nuestro criterio que este tribunal tiene jurisdicción para evaluar las circunstancias del presente pleito y determinar si está o no sujeto a la paralización automática que produjo la presentación de la solicitud de quiebra por la Junta de Supervisión y Administración a nombre e interés del Gobierno de Puerto Rico y la ACT.

Al considerar los argumentos de la parte peticionaria, sin embargo, entendemos que la continuación del presente pleito vulnera la protección de la paralización decretada en el caso G PE2017-0001, *Gisela Santiago Barbosa v. DTOP*. Debe recordarse que el recurrido ha entablado tres pleitos separados en dos foros

distintos a base de los mismos hechos. Dichos eventos acontecieron previo a la petición de quiebra del Gobierno de Puerto Rico y la ACT. Incluso, un día antes de incoar el presente caso, Jerry's BBQ instó una causa de acción sobre daños y perjuicios contra el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Debemos apuntar que la fragmentación de una causa contra las mismas partes no debe utilizarse como subterfugio para reactivar un caso al que ya se le ha aplicado una orden de paralización, al palio de la Ley PROMESA. La única manera para que el tribunal local dé continuidad al procedimiento es acreditándosele que, a petición de parte interesada, el foro federal levantó parcial o totalmente la paralización o porque el proceso de quiebra ha culminado.

Cabe mencionar, además, que del expediente se desprende que los trabajos del DTOP y la ACT no se han detenido. Por ende, el recurso declaratorio podría desembocar en una reclamación monetaria sobre bienes patrimoniales del Gobierno de Puerto Rico. Esto, porque si alguna franja de la finca en controversia efectivamente pertenece a Jerry's BBQ y ha sido ocupada por el Estado, como alega el recurrido, la pugna involucrará el pago de justa compensación. En estos casos, el Tribunal Supremo ha ordenado el archivo administrativo y la paralización de los procedimientos. *ELA v. El Ojo de Agua Development et al.*, 199 DPR 625, 626 (2018) (Resolución). “No hace diferencia la razón por la que se hace la reclamación de dinero contra el territorio. Así pues, este caso está paralizado por ley federal y no por capricho nuestro”. *Id.*, pág. 627. (Voto conforme del Juez Asociado, Hon. Martínez Torres).

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y revocamos la Resolución emitida por el

Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. En consecuencia, se desestima la demanda de epígrafe.

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

La Jueza Fraticelli Torres disiente respetuosamente de la ponencia mayoritaria. Simplemente denegaría la expedición del auto solicitado porque la resolución recurrida se sostiene en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia. Entiende que la mayoría del panel ha extendido el alcance y consecuencias inmediatas de ese dictamen, las que no están ante la consideración del foro recurrido

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