

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

<p>DOMINGO NIEVES VÁZQUEZ</p> <p>Apelante</p> <p>v.</p> <p>RAMÓN CINTRÓN ESPINEL y SONIA NOEMÍ ORTIZ CINTRÓN, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos</p> <p>AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN DE PUERTO RICO</p> <p>DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE PUERTO RICO</p> <p>Apelados</p>	<p>KLAN202200322</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón</p> <p>Caso Núm. BY2019CV06716</p> <p>Sobre: Cese y Desista; Deslinde de Terrenos; Daños y Perjuicios</p>
---	----------------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 2022.

I.

El 15 de marzo de 1982, el Sr. Aquilino Oyola Villegas y la Sra. Cristina Colón Negrón (esposos Oyola-Colón), otorgaron la *Escritura Número 46*, adquiriendo por segregación y venta, una propiedad sita en la Carr. Estatal PR-147 (hoy PR-5), Km. 21.8 del Barrio Guadiana en Naranjito, Puerto Rico. La descripción registral de dicha propiedad es la siguiente:

RÚSTICA: Parcela radicada en el Barrio Guadiana del término municipal de Naranjito, con una cabida superficial de DOS PUNTO CIENTO TREINTA Y SEIS CUERDAS, (2.136 cdas.) de terreno, equivalentes a OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO TRESCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS, (8,395.313 m.c.); en lindes por el Norte, en cien punto

novecientos ochenta y dos metros (100.982 m.c.), con terrenos del Sr. Pedro Chinaea; por el Sur, en trece punto treinta y cuatro metros (13.34 m.c.) con el camino público que le sirve de acceso quedando esta colindancia establecida a cinco metros (5 m.c.) del eje del camino; por el Este, en ciento cuarenta y cuatro punto quinientos treinta y seis metros (144.536 m.c.) con el remanente de la finca principal de la cual se segrega; y por el Oeste, en ciento cincuenta punto cero cero dos metros (150.002) de terreno de Monserrate Nieves. -----

---Consta inscrita al Folio 191, Finca 8281 del Tomo 116 de Naranjito.¹---

El 26 de agosto de 1982, los esposos Oyola-Colón otorgaron la *Escritura Número 184 sobre Hipoteca en Garantía de Pagaré* a favor de los Estados Unidos de América, sobre la Finca 8281, por la suma principal de \$12,790, intereses al 14¼% anual y vencimiento a cinco (5) años. Dicha *Escritura* fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Barranquitas el 1ro de septiembre de 1982.² El 30 de agosto de 1991, los esposos Oyola-Colón otorgaron la *Escritura Número 249 sobre Reamortización, Modificación y Cancelación Parcial de Préstamo Hipotecario*.

El 16 de septiembre de 1992, la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (ACT), representada por el Secretario de Transportación y Obras Públicas, presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una *Petición sobre expropiación forzosa* para la adquisición de 20,115.146 m.c. y estructuras radicadas en el Barrio Guadiana en Naranjito, Puerto Rico.³ Entre las parcelas de terreno que serían expropiadas, estaba la Parcela Número 007-00 de 3,415.0617 m.c., equivalente a 0.8689 cuerda. En el *Exhibit "A"*, adjunto a la *Petición de Expropiación*, se identificó la Parcela 007-00 a expropiarse como una segregación de un terreno de mayor cabida, identificado como la Finca 8281 de Naranjito, propiedad de los esposos Oyola-Colón. El propósito o fin público de la expropiación

¹ Véanse determinaciones de hechos número 1 y 2 de la *Sentencia* apelada.

² Véase determinación de hecho número 3 de la *Sentencia* apelada.

³ Véase determinación de hecho número 4 de la *Sentencia* apelada.

fue realizar la construcción del proyecto AC-014705-Desvío de Naranjito. En dicha acción, se incluyeron a los esposos Oyola-Colón, al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y al Gobierno de Estados Unidos, *et al.*, como personas y/o entidades con interés, quienes fueron debidamente emplazados.⁴

El 19 de octubre de 1992, el Gobierno de Estados Unidos fue emplazado e incluido como parte con interés en la acción de expropiación forzosa debido a que en los Libros del Registro de la Propiedad surgía a su favor la inscripción de una *Hipoteca en Garantía de Pagaré* de \$12,790.⁵ Así las cosas, el 28 de septiembre de 1992, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* confiriéndole a la ACT el título de absoluto dominio sobre las propiedades descritas en el mencionado *Exhibit "A"*; incluyendo la Parcela 007-00 de 3,415.0617 m.c. (0.8689 cdas.) segregada de la Finca 8281. Además, le ordenó al Registrador de la Propiedad a que inscribiera a favor de la ACT el título de pleno y absoluto dominio sobre la franja de terreno expropiada de la referida propiedad que formaba parte de la Finca 8281.⁶

El 14 de enero de 1994, la ACT y los esposos Oyola-Colón suscribieron una *Estipulación Transaccional* en el cual el matrimonio se allanó a la reducción de cabida de la Parcela 007-00 a 2,211.6982 m.c., a que la compensación de la propiedad expropiada fuera de \$17,328.40 y a que se le devolviera a la ACT \$1,403.⁷ El 18 de marzo de 1994, la ACT interpuso una *Moción de Enmienda a Exhibit "A" y en cumplimiento de Orden* para que se redujera la cabida de la Parcela 007-00 expropiada a 2,411.6982 m.c. de la Finca 8281. Según la enmienda solicitada, a los propietarios de la Parcela Número 007-00 se les pagaría una

⁴ Véase determinación de hecho número 5 de la *Sentencia* apelada.

⁵ Véase determinación de hecho número 6 de la *Sentencia* apelada.

⁶ Véase determinación de hecho número 7 de la *Sentencia* apelada.

⁷ Véanse determinaciones de hechos número 8 y 10 de la *Sentencia* apelada.

compensación de \$17,328.40 por la franja de terreno expropiada con una nueva cabida de 2,411.6982 m.c. y las mejoras realizadas. Asimismo, por la reducción del tamaño de la franja de terreno y de su precio de compraventa, se le devolvería a la ACT \$1,403 y dicha cantidad se consignaría en el Tribunal de Primera Instancia. Al respecto, el 5 de abril de 1994, el Foro primario aprobó la enmienda solicitada por la ACT y luego, en virtud de la *Estipulación Transaccional* del 14 de enero de 1994, emitió una *Sentencia* mediante la cual declaró que el título en pleno y absoluto dominio de la propiedad expropiada según descrita en el *Exhibit "A"* de la Parcela Número 007-00 -que es la franja de terreno expropiada de la Finca 8281-, quedó investido a favor de la ACT.⁸ A su vez, le ordenó al Registrador de la Propiedad a que inscribiera la franja de terreno a nombre de la ACT, como consecuencia de la *Sentencia* de expropiación forzosa de la franja de terreno de la Parcela Número 007-00 de 2,411.6982 m.c. de la Finca 8281.⁹

El 20 de mayo de 1994, el Tribunal de Primera Instancia emitió el cheque número 11351 por la suma de \$1,403, a nombre de la ACT y devolvió el sobrante de la cantidad consignada por la reducción de la franja de terreno expropiada de la Parcela Número 007-00 a 2,411.6982 m.c. de la Finca Núm. 8281.¹⁰ El 28 de julio de 1994, el Gobierno de Estados Unidos presentó una *Moción Solicitando Retiro de Fondos* en el caso sobre expropiación forzosa para la adquisición de 69,396.912 m.c. de terreno y de las estructuras radicadas en los Barrios Guadiana y Nuevo de Naranjito. Manifestó que, debido a las expropiaciones realizadas el

⁸ *Resolución* notificada el 5 de mayo de 1994. Véase determinación de hecho número 9 de la *Sentencia* apelada. *Sentencia* emitida el 6 de abril de 1994 y notificada el 5 de mayo de 1994.

⁹ Véase determinación de hecho número 10 de la *Sentencia* apelada.

¹⁰ Véase determinación de hecho número 12 de la *Sentencia* apelada.

5 de mayo de 1994, el Tribunal de Primera Instancia había ordenado a que se les entregara las sumas de \$47,123, \$894 y \$11,836.45.¹¹

El 7 de septiembre de 1994, el Tribunal de Primera Instancia emitió los cheques número 12495, 12496 y 12497 -el primero a favor de Farmer's Home Administration y los otros dos a favor de Estados Unidos de América, Administración de Hogares de Agricultores-, y de cuyas anotaciones -CPA 63-11-581483079, 660285828 y #669171624-, se desprenden que las sumas correspondientes debían aplicarse a la deuda hipotecaria del Sr. Aquilino Oyola Villegas.¹²

El 7 de octubre de 1994, el Tribunal de Primera Instancia emitió el cheque número 12676 por \$41,519.59, a nombre del señor Oyola Villegas. Surge de una anotación, que el mismo correspondía a la suma original y adicional consignada por la propiedad expropiada.¹³ El 27 de febrero de 1995, el señor Oyola Villegas presentó una *Solicitud de Retiro de Fondos* en el caso de expropiación forzosa, por la suma de \$17,330 en pago de los terrenos expropiados de la Parcela Número 007-00 de 2,411.6982 m.c. de la Finca 8281.¹⁴ El 3 de abril de 1995, el representante legal de los esposos Oyola-Colón recogió el cheque 13613 por \$17,330, en el Tribunal de Primera Instancia, pagadero a la orden de sus representados y correspondiente a la suma consignada por la propiedad expropiada de la Parcela 007-00 de 2,411.6982 m.c. de la Finca 8281.¹⁵ Así, los únicos que retiraron los fondos consignados fueron los esposos Oyola-Colón y la ACT en la cantidad proporcional a la reducción en cabida de la expropiación.¹⁶ No obstante, en ese mismo caso, el Gobierno de Estados Unidos no participó de la

¹¹ Véase determinación de hecho número 13 de la *Sentencia* apelada.

¹² Véanse determinaciones de hechos número 14-16 y 18 de la *Sentencia* apelada.

¹³ Véase determinación de hecho número 17 de la *Sentencia* apelada.

¹⁴ Véase determinación de hecho número 11 de la *Sentencia* apelada.

¹⁵ Véase determinación de hecho número 19 de la *Sentencia* apelada.

¹⁶ Véase determinación de hecho número 21 de la *Sentencia* apelada.

estipulación de las partes ni le solicitó al Tribunal de Primera Instancia que se le concediera alguna cantidad por la franja de terreno que le fue expropiada a la Finca Núm. 8281. Dicho Foro acogió la estipulación acordada por las partes y notificó la misma. El Gobierno de Estados Unidos no apeló dicho dictamen ni cuestionó su validez.¹⁷ Debido a que la acreencia del Gobierno federal nunca se saldó, toda vez que los esposos Oyola-Colón incumplieron con el pago del pagaré hipotecario con Farm Service Agency, éste interpuso ante el Tribunal de Distrito de Estados Unidos en Puerto Rico una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (*Foreclosure of Mortgage*), en contra de los esposos Oyola-Colón.¹⁸

Luego de varias incidencias procesales, el 29 de julio del 2000, los esposos Oyola-Colón otorgaron la *Escritura Número Sesenta y Siete (67) sobre Compraventa*. A través de ella vendieron al Sr. Ramón Luis Cintrón Espinel y a la Sra. Sonia Noemí Ortiz Cintrón (esposos Cintrón-Ortiz), un predio de terreno con una cabida de 1,177.603 m.c. (0.2996 cdas.) del solar número 12860, segregado de la Finca Matriz 4699, sito en el Barrio Guadiana de Naranjito. Dicho predio colinda al Sur y al Este con la propiedad objeto del presente caso, que yace inscrita el 27 de diciembre de 2001 en el Registro de la Propiedad.¹⁹ La descripción registral de dicha propiedad es la siguiente:

RÚSTICA: Predio de terreno localizado en el Barrio Guadiana de Naranjito, Puerto Rico, con una cabida de mil ciento setenta y siete punto seiscientos tres metros cuadrados (1,177.603 m.c.) equivalentes a cero punto dos mil novecientos noventa y seis cuerdas (0.2996 cda.), en lindes por el Norte con Remanente de finca principal, por el Sur con Carretera ciento cuarenta y siete, por el Este con Aquilino Oyola y Carretera ciento cuarenta y siete y por el Oeste con Marcelino Rivera.

Consta inscrita al folio 92 del tomo 209, Finca 12860 del Registro de la Propiedad de Naranjito

¹⁷ Véase determinación de hecho número 22 de la *Sentencia* apelada.

¹⁸ Véanse determinaciones de hechos número 23 y 24 de la *Sentencia* apelada. Caso *United States of America (Farm Service Agency) v. Aquilino Oyola Villegas, Cristina Colon Negrón and the conjugal partnership constituted by both*, civil no. 07-1609 (FAB), *Foreclosure of Mortgage*.

¹⁹ Véase determinaciones de hechos números 38-40 de la *Sentencia* apelada.

Catastro Núm. 169-015-090-37.²⁰

En octubre de 2002, el Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico (DTOP) y Puente Planta Auto Air Inc.,²¹ representado por el señor Cintrón Espinel, suscribieron un *Acuerdo de Adopción de Carreteras*. Mediante el *Acuerdo*, el señor Cintrón Espinel se comprometió a preservar el ornato y la belleza del paisaje de la PR-147 -desde el km 0.3 hasta el km 0.4-, en el Bo. Guadiana en Naranjito, así como instalar un letrero con el logo de *Adopte una Carretera* y de la entidad adoptante.²²

El 28 de marzo de 2007, el Tribunal federal en Puerto Rico emitió una sentencia en rebeldía (*Judgment By Default*), en el caso sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca instado en contra de los esposos Oyola-Colón. Mediante dicho dictamen ordenó la ejecución del pagaré hipotecario perteneciente a los Estados Unidos sobre la Finca 8281 de 2.136 cdas. y condenó a los esposos Oyola-Colón a pagar \$10,426.78 del principal, más \$6,033.24 por los intereses acumulados a partir del 11 de abril de 2005 hasta su total repago.²³ El 20 de julio de 2007, la demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (*Foreclosure of Mortgage*), interpuesta por el Gobierno de Estados Unidos en contra de los esposos Oyola-Colón, fue anotada al Asiento 1298 del Diario 540 del Asiento Abreviado, inscripción 4ta del Asiento Abreviado de los Libros del Registro de la Propiedad de la Finca 8281.²⁴ El 24 de abril de 2008, el Tribunal federal dictó una *Orden (Order For Execution of Judgment)*, en el caso instado por el Gobierno de Estados Unidos en contra de los esposos Oyola-Colón para que se cumpliera con los términos de la sentencia

²⁰ Véanse determinaciones de hechos números 39 y 40 de la *Sentencia* apelada.

²¹ (corporación con fines de lucro número: 120092 e instituida el 8 de mayo de 2001 en virtud de la Ley General de Corporaciones.

²² Véanse determinaciones de hechos números 41 y 43 de la *Sentencia* apelada. Dicho *Acuerdo de Adopción de Carreteras* fue reiterado el 17 de febrero de 2005, el 17 de enero de 2007, el 9 de diciembre de 2008, el 7 de abril de 2011, el 2 de julio de 2018 y 5 de abril de 2021. Véase determinación de hecho número 41 de la *Sentencia* apelada.

²³ Véase determinación de hecho número 26 de la *Sentencia* apelada.

²⁴ Véase determinación de hecho número 25 de la *Sentencia* apelada.

en rebeldía (*Judgment By Default*). En dicho dictamen, se requirió que se les notificara a los interesados sobre la venta que se efectuaría, mediante un aviso de pública subasta (*Notice of Sale*), publicado una vez a la semana en un periódico de circulación general en Puerto Rico, durante cuatro (4) semanas consecutivas. Se indicó que luego de celebrada la venta, ésta debía estar sujeta a la confirmación del Tribunal federal y una vez confirmada, el alguacil federal otorgaría la correspondiente escritura de venta judicial a favor del comprador, quedando éste investido con el título y posesión física de la propiedad de acuerdo con el procedimiento en ley. Dicha posesión podía obtenerse mediante el desalojo de los ocupantes sin necesidad de otra orden. También, se le ordenó al Registrador de la Propiedad a que inscribiera la venta judicial libre de cargas y gravámenes posteriores a la ejecución de la hipoteca.

A los diez (10) días de emitida la *Sentencia*, el Tribunal federal ordenó su ejecución e instruyó sobre la forma en que debía llevarse a cabo la venta judicial. Especificó que, el pago solo sería válido mediante la entrega de moneda americana o cheque certificado expedido a nombre de los Estados Unidos. Confirmada la venta por el Tribunal federal, se otorgarían las escrituras.²⁵ El 10, 16, 23 y 30 de julio de 2008, se publicaron los edictos para la venta en pública subasta en el periódico El Nuevo Día.²⁶ Según surge de dichos edictos y del *Notice of Sale* del 14 de mayo de 2008, de la Finca 8281 en el caso federal (*Foreclosure of Mortgage*), la referida propiedad estaría sujeta a los siguientes gravámenes:

WHEREAS: This property is subject to the following liens:

Senior Liens: None

Junior Liens:

EMBARGO: Por la suma principal de \$15,000.00 más \$8,988.88 en intereses, más \$1,500.00, más costas y

²⁵ Véase determinación de hecho número 27 de la *Sentencia* apelada.

²⁶ Como en efecto ocurrió. Véase determinación de hecho número 28 de la *Sentencia* apelada.

gastos por cobro de dinero, según mandamiento 29 de agosto del 1996 dado en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de Bayamón en el Caso Civil No. CD 89-5673(504) seguido por el Banco Central Hispano-Puerto Rico, como demandante versus Titulares, presentado el 20 de noviembre del 1996, anotado el 4 de febrero del 1997, al folio 193 del tomo 116 de Naranjito, finca No. 8281, anotación "A".

Other Liens:

Potential bidders are advised to verify the extent of preferential liens with the holders thereof. It shall be understood that each bidder accepts as sufficient the title and that prior and preferential liens to the one being foreclosed upon, including but not limited to any property tax, liens (express, tacit, implied or legal), shall continue in effect it being understood further that the successful bidder accepts them and is subrogated in the responsibility for the same and that the bid price shall not be applied toward their cancelation.²⁷

Advenida final y firme la *Sentencia* del caso federal sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (*Foreclosure of Mortgage*), interpuesto en contra de los esposos Oyola-Colón, el Tribunal ordenó su ejecución y le ordenó al alguacil del Tribunal a que procediera con la ejecución de la *Sentencia* dictada y notificara la venta.²⁸ El 7 de agosto de 2008, la Oficina del Alguacil del Tribunal de Primera Instancia llevó a cabo el *Acta de Primera Subasta (Judicial Sale-Auction Record)*, sobre la Finca 8281, adjudicándosele la *buena pro* al Sr. Domingo Nieves Vázquez. Esta venta fue confirmada el 29 de septiembre de 2008 por el Tribunal federal a favor del señor Nieves Vázquez y el 20 de noviembre de 2009 se otorgó la *Escritura Número Tres (3) sobre Venta Judicial*. Al acto del otorgamiento, compareció como parte vendedora, la alguacil del Tribunal federal para el Distrito de Puerto Rico, Sra. Lesvia Maldonado Díaz y como parte compradora, el señor Nieves Vázquez. En dicho *Instrumento Público*, se indica que el señor Nieves Vázquez compró la Finca 8281 por \$15,000 en el caso *United States of America (Farm Service Agency) v. Aquilino Oyola Villegas, Cristina*

²⁷ Véase determinación de hecho número 29 de la *Sentencia* apelada.

²⁸ Véase determinación de hecho número 30 de la *Sentencia* apelada.

*Colon Negrón and the conjugal partnership constituted by both.*²⁹ Ese día, la alguacil Maldonado Díaz acudió al Departamento de Hacienda y sometió la *Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles* a favor del señor Nieves Vázquez.³⁰ Según se desprende del Asiento Abreviado, inscripción 4ta, del Registro de la Propiedad, Sección de Barranquitas de la Finca 8281, el 3 de diciembre de 2009, la referida propiedad quedó inscrita a favor del señor Nieves Vázquez, en virtud de la *Escritura Número 3 sobre Venta Judicial* otorgada el 20 de noviembre de 2009 y presentada el 3 de diciembre de 2009, al Asiento 1101 del Diario 554, Sección I de Barranquitas, bajo la Finca 8281, al Folio 198 del Tomo 116 de Naranjito. El señor Nieves Vázquez adquirió la propiedad mediante venta en pública subasta del Gobierno de Estados Unidos.³¹

El 16 de abril de 2010, el señor Cintrón Espinel presentó un *Certificado de Disolución Previa a la Emisión de Acciones o Comienzo de Gestión Corporativa* en el Departamento de Estado de Puerto Rico en cuanto a la entidad Puente Plata Auto Air, Inc. A esos efectos, el 4 de junio de 2010, dicha Agencia disolvió la mencionada corporación representada hasta esa fecha por el señor Cintrón Espinel, al tenor del Art. 9.04 de la Ley General de Corporaciones.³² Por su parte, el 27 de octubre de 2010, el señor Nieves Vázquez acudió al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), y sometió una *Solicitud de Cambio de Dueño* de la Finca 8281, obligándose, desde ese momento, al pago de las contribuciones territoriales.³³

Entretanto, el señor Cintrón Espinel y la ACT estuvieron negociando la compraventa de una propiedad en las inmediaciones

²⁹ Véanse determinaciones de hechos números 31 y 32 de la *Sentencia* apelada.

³⁰ Véase determinación de hecho número 33 de la *Sentencia* apelada.

³¹ Véase determinación de hecho número 34 de la *Sentencia* apelada.

³² Véase determinación de hecho número 43 de la *Sentencia* apelada.

³³ Véase determinación de hecho número 35 de la *Sentencia* apelada.

de la Carr. PR-5, Km 21.8 -antes Carr. 147, Km 1.0-, en el Barrio Guadiana en Naranjito.³⁴ Mientras, el 30 de mayo de 2018, la ACT interpuso ante el Tribunal de Primera Instancia una *Segunda Moción Conjunta en Cumplimiento de Órdenes* emitida el 15 de septiembre de 2017 y el 7 de mayo de 2018 en el caso *Domingo Nieves Vázquez v. Autoridad de Carreteras por conducto de la Ingeniera Carmen A. Villa Prado; Fulano de Tal; Compañía Aseguradora X, Y, Z.*³⁵ Entre otros asuntos, las partes estipularon:

1. La ACT no ha ocupado la parcela en controversia en el presente caso.
2. La ACT no ha realizado actos para la adquisición de una servidumbre en la parcela.
3. El Sr. Domingo Nieves Vázquez, adquirió mediante la Escritura Número Tres (3) de Venta Judicial, a través de subasta en las Oficinas de los Alguaciles Federales, otorgada el día veinte (20) de noviembre de dos mil nueve (2009), ante la Notario Eileen Janet Serrano López de la Finca 8281. [...]
4. No habiendo la ACT ocupado física o reglamentariamente la parcela de la parte demandante, Domingo Nieves Vázquez, no procede contra la ACT el cese y desista de toda actividad en los terrenos del demandante.³⁶

Atendida la *Segunda Moción Conjunta en Cumplimiento de Órdenes emitida el 15 de septiembre de 2017 y el 7 de mayo de 2018* interpuesta por la ACT, el 4 de junio de 2018, el Tribunal de Primera Instancia aprobó la transacción sometida por las partes, emitió una *Sentencia* conforme a los términos expresados y sujetó a todas las partes al fiel y estricto cumplimiento de los compromisos, obligaciones y estipulaciones que entre sí y ante dicho Tribunal, asumieron. Por su parte, el 4 de octubre de 2018, el señor Cintrón Espinel le cursó una misiva a la ACT para conocer el estatus o avance de su petición para comprar el terreno en el Barrio Guadiana en Naranjito, sito en las inmediaciones de la Carr. PR-5, km 21.8 y

³⁴ Véase determinación de hecho número 45 de la *Sentencia* apelada.

³⁵ Caso civil núm. D AC2016-2124.

³⁶ Véase determinación de hecho número 46 de la *Sentencia* apelada.

colindante con el frente de su propiedad donde enclava el Edificio San José, de uso comercial múltiple. En dicha misiva, el señor Cintrón Espinel indicó que, en esos días, el señor Nieves Vázquez estaba comentando que era el dueño de tal predio y había realizado movimientos de tierra con equipo pesado y depositado parte del material vegetativo removido en el predio solicitado en compra. Alegó que ello le dificultaba el movimiento vehicular frente a su propiedad comercial. Por lo cual, el señor Cintrón Espinel se reiteró en la compra del predio de terreno mencionado y solicitó que se corroborara la validez del reclamo como dueño del señor Nieves Vázquez, así como del movimiento de tierra realizado.³⁷

El 18 de noviembre de 2019, el señor Nieves Vázquez presentó una *Demanda sobre acción civil, deslinde, reivindicación, cese y desista y daños y perjuicios* en contra del señor Cintrón Espinel y la Sra. Sonia Noemí Ortiz Cintrón (esposos Cintrón-Ortiz). El 10 de diciembre de 2019, el señor Nieves Vázquez instó una *Demanda Enmendada* y solicitó un *injunction* preliminar y permanente para evitar daños a su propiedad. Alegó que el 20 de noviembre de 2009, mediante la *Escritura Núm. 3 sobre Venta Judicial*, adquirió la parcela sita en el Barrio Guadiana de Naranjito, inscrita al Folio 191 del Tomo 116, Finca 8281 del Registro de la Propiedad de Barranquitas. Adujo que los esposos Cintrón-Ortiz son dueños de una propiedad localizada en la PR-5 del Barrio Guadiana de Naranjito, Puerto Rico, colindante con la suya. Manifestó que, mientras limpiaba su propiedad, el señor Cintrón Espinel le informó que estaba en su propiedad por haberle comprado dicho terreno a la ACT. Sin embargo, le informó al señor Cintrón Espinel que eso era falso porque dicho terreno lo había adquirido mediante una venta judicial. Indicó que, en diversas ocasiones, les informó a los

³⁷ Véase determinación de hecho número 44 de la *Sentencia* apelada.

esposos Cintrón-Ortiz que esa era su propiedad y que no les había vendido o cedido sus derechos ni a ellos ni a terceras personas. Expresó que las actuaciones de los esposos Cintrón-Ortiz le privaban del pleno uso de su propiedad, por lo que solicitó se les ordenara el cese y desista de interferir con el uso y disfrute de la propiedad, se ordenara el deslinde de las propiedades para que se aclararan las colindancias y reclamó \$25,000 por los daños y perjuicios; más el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado.

El 10 de enero de 2020, los esposos Cintrón-Ortiz contestaron la *Demanda*. Negaron las alegaciones de la acción en su contra, afirmaron varias defensas e instaron una *Reconvención* en contra del señor Nieves Vázquez. Entre otras cosas, aceptaron que el señor Nieves Vázquez era el dueño de la Finca 8281. Por ello, solicitaron el deslinde de la propiedad, se denegara la *Demanda* y el *Injunction Preliminar y Permanente* y se les concediese \$50,000 por los daños causados.

El 21 de enero de 2020, el señor Nieves Vázquez incoó una *Contestación a Reconversión* en la cual negó las alegaciones de la *Reconversión* y presentó varias defensas afirmativas. Así las cosas, el 3 de febrero de 2020, el Foro primario denegó el *injunction* porque no resolvía las controversias entre las partes y ordenó que el caso continuara por la vía ordinaria.³⁸

Por su parte, el 13 de febrero de 2020, los esposos Cintrón-Ortiz presentaron una *Contestación a Demanda, Reconversión y Demanda Contra Tercero* y negaron las alegaciones de la *Demanda Enmendada*. En lo pertinente, negaron el uso de la propiedad del señor Nieves Vázquez y afirmaron que solamente utilizaban un solar contiguo a la de su propiedad perteneciente a la ACT, con la

³⁸ *Minuta Resolución* notificada el 7 de febrero de 2020.

autorización de ésta bajo el programa *Adopte una Carretera*. Añadieron que el señor Nieves Vázquez, utilizando un derecho que no posee, pretendía hacerse dueño del terreno, a sabiendas que no le pertenece y que es propiedad de la ACT. Aseveraron que tenían todo el endoso y documentos otorgados por dicha Agencia. Al respecto, el 14 de febrero de 2020, el Tribunal de Primera Instancia le requirió al señor Nieves Vázquez a que, en un término de cinco (5) días, presentara una *Demanda contra Terceros* en cuanto a la ACT e instruyó a los esposos Cintrón-Ortiz a que, si interesaban enmendar su *Contestación a la Demanda*, debían solicitar una autorización antes.³⁹

En tanto, el 20 de febrero de 2020, la ACT presentó en el Registro de la Propiedad la *Sentencia* del caso de expropiación forzosa, emitida el 5 de mayo de 1994. Consecuentemente, el 24 de febrero de 2020, el Registrador de la Propiedad inscribió a favor de la ACT la expropiación forzosa de la Parcela 07-00 de 2,411.6982 m.c., al Asiento 2020-017626-BA01, quedando así inscrita la Finca 17398 de Naranjito, Registro de la Propiedad de Barranquitas, Sección I, Folio Karibe, como una nueva finca, distinta a su Finca Matriz 8281 de la cual se segregó.⁴⁰

Luego de varias instancias procesales, entre estas, la presentación de varios escritos por las partes, el 17 de septiembre de 2021, el señor Nieves Vázquez presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.⁴¹ Alegó que los esposos Cintrón-Ortiz estaban

³⁹ *Orden* notificada el 14 de febrero de 2020.

⁴⁰ Véanse determinaciones de hechos números 20 y 36-37 de la *Sentencia* apelada.

⁴¹ Documentos complementarios: foto de logo del *Programa Adopte una Carretera*; *Certificación Registral* de la Finca 8281 expedida el 17 de marzo de 2011 por el Registro de la Propiedad de Barranquitas; *Petición* para inscribir la expropiación forzosa a nombre de la ACT presentada el 15 de septiembre de 1995; *Exhibit "A"* con la descripción de las propiedades a expropiarse; *Moción para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad* instada el 15 de diciembre de 1992 por la ACT; *Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad* instada el 19 de agosto de 1992 por la ACT; *Resolución* emitida el 28 de septiembre de 1992, para la inscripción de la *Sentencia* de expropiación forzosa; Diligenciamiento del emplazamiento del Gobierno de Estados Unidos con fecha del 19 de octubre de 1992; *Moción de Enmienda al Exhibit "A" y en Cumplimiento de Orden* con fecha

interfiriendo con el libre uso de su propiedad, utilizándola como si fueran los dueños, por lo que solicitó reivindicar su propiedad. Manifestó que, por tratarse de fondos federales, la hipoteca de su propiedad que se constituyó a favor del Gobierno de Estados Unidos, no se extinguió y que, podía recuperar la propiedad con prioridad a la expropiación forzosa de la ACT y por esto, era el titular de todo el terreno. Por tanto, solicitó la reivindicación de 2,411.6982 metros de la Finca 17396, se le ordenara al Registrador de la Propiedad a cancelar la inscripción primera de la referida finca y que se le anotara la rebeldía al DTOP.

Ese día, el señor Nieves Vázquez también presentó una *Moción Aclaratoria de Sentencia Sumaria Parcial*. Manifestó que el motivo principal por el cual presentó su causa de acción lo fue para reivindicar la *Sentencia* federal y para poder recuperar su propiedad. Precisó que, si lograba reivindicar su terreno, renunciaría a la causa

de 9 de marzo de 1994; *Exhibit "A" Enmendado*; *Sentencia* de expropiación forzosa emitida el 6 de abril de 1994 y notificada el 5 de mayo de 1994; *Estipulación Transaccional* del 14 de enero de 1994; *Solicitud de Retiro de Fondos* presentada el 27 de febrero de 1994, por el Sr. Aquilino Oyola Villegas; cheque 13613 por la suma de \$17,330, expedido el 3 de abril de 1995, a favor del Sr. Aquilino Oyola Villegas y la Sra. Cristina Colón Negrón por concepto de la suma consignada de la propiedad expropiada; cheque 11351 por la suma de \$1,403, expedido el 20 de mayo de 1994, a favor de la ACT por concepto de la devolución por reducción en cabida de la parcela expropiada; *Judgement of Default* emitido el 28 de marzo de 2007 por el Tribunal de Distrito federal; *Motion for Execution of Judgement* presentada el 16 de abril de 2008 por el Gobierno federal; *Order for Execution of Judgement* expedida el 24 de abril de 2008 por el Tribunal de Distrito federal; *Writ of Execution of Judgement* expedido el 24 de abril de 2008 por el Tribunal de Distrito federal; *Notice of Sale* fechada el 14 de mayo de 2008; *Affidavit* de la publicación del edicto de la venta judicial (judicial sale) y de la publicación del edicto; *Judicial Sale-Auction Record* fechada el 7 de agosto de 2008; *Writ of Execution* con fecha de 7 de agosto de 2008; *United States Marshals Service Return*; *Motion Requesting Confirmation of Sale* presentada el 26 de septiembre de 2008 por el Gobierno de Estados Unidos; *Order* dictada el 29 de septiembre de 2008, confirmando la venta a favor del Sr. Domingo Nieves; *Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles* de la Finca 8281 vendida por el Gobierno de Estados Unidos y adquirida por el Sr. Domingo Nieves, sometida en el Departamento de Hacienda el 20 de noviembre de 2009 ; *Presentación de la Venta Judicial* de la Finca 8281 en el Registro de la Propiedad de Barranquitas, el 3 de diciembre de 2009; *Solicitud de Cambio de Dueño* de la Finca 8281, sometida el 27 de octubre de 2010 en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM); *Recibo de Presentación* de la venta judicial de la Finca 8281 ante el Registro de la Propiedad de Barranquitas; *Permiso Único* de Puente Planta Auto Air, Inc.; *Escritura Número 67 sobre Compraventa* otorgada el 29 de julio de 2000; *Carta sobre el Programa Adopte Una Carretera* con fecha del 3 de octubre de 2002; *Acuerdo de Adopción de Carreteras* suscrito en el 2002 y el 17 de febrero de 2005; *Renovación de Acuerdo de Adopción de Carreteras* suscrito el 17 de enero de 2007, 9 de diciembre de 2008, 7 de abril de 2011, 2 de julio de 2018 y 5 de abril de 2021; y *Certificado de Disolución* de la corporación Puente Plata Auto Air, Inc, expedido el 16 de abril 2013 por el Secretario de Estado de Puerto Rico.

de acción de daños y a la de expropiación forzosa a la inversa que incoó en contra de la ACT.

Por su parte, el 28 de octubre de 2021, los esposos Cintrón-Ortiz interpusieron una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.⁴² Alegaron que desde el comienzo del litigio habían reconocido que no eran los titulares del terreno por ser de la ACT y que, por tanto, nada le tenían que reclamar. Señalaron que la ACT adquirió la propiedad en el año 1992, mediante una expropiación forzosa y de la faz del terreno surge que éste es un camino vecinal. Adujeron que la controversia real en este caso se reducía a determinar quién ostentaba la titularidad del terreno y que el mismo le pertenece a la ACT, por haberlo comprado. Manifestó que al momento de la compra del terreno del señor Nieves Vázquez, la ACT entraba y salía por el terreno expropiado. Manifestó que no se presentó prueba demostrativa de que el terreno era del señor Nieves Vázquez. Por todo esto, solicitaron que se dictase a su favor la sentencia sumaria, se desestimase las alegaciones presentadas en su contra y se le impusiera al señor Nieves Vázquez el pago de \$7,000 por los gastos, costas y honorarios de abogado.

El 29 de octubre de 2021, la ACT presentó una *Oposición a Solicitud Para Que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial*. En síntesis, aseguró que era el dueño, en nuda propiedad, de la Finca 17398 de Naranjito, por lo que solicitó que se desestimase la *Demanda* instada en su contra y se condenara al señor Nieves Vázquez al pago de las costas, gastos y honorarios de abogado.

⁴² Documentos complementarios: *Demanda sobre Expropiación Forzosa* (caso civil número: K EF19920465); *Petición* para inscribir la expropiación forzosa a nombre de la ACT presentada el 15 de septiembre de 1995; *Exhibit "A"* con la descripción de las propiedades a expropiarse; *Moción para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad* instada el 15 de diciembre de 1992 por la ACT; *Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad* instada el 19 de agosto de 1992 por la ACT; *Resolución* emitida el 28 de septiembre de 1992, para la inscripción de la *Sentencia* de expropiación forzosa y la *Escritura Número 67 sobre Compraventa* otorgada el 29 de julio de 2000.

Luego de ponderar las comparencias de las partes y de examinar los documentos presentados, el 13 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial* mediante la cual declaró ha lugar la *Oposición a Solicitud Para Que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la ACT.⁴³ Dicho Foro concluyó que la Finca 17398 del Registro de la Propiedad de Barranquitas de 2,411.6982 m.c., le pertenece a la ACT y que disminuyó por 2,411.6982 m.c. la cabida de la Finca 8281 del Registro de la Propiedad de Barranquitas, perteneciente al señor Nieves Vázquez. En consecuencia, le ordenó al Registrador de la Propiedad a que, conforme a la *Resolución* del caso de expropiación emitida el 6 de abril de 1994 y notificada el 5 de mayo de 1994, registrase la disminución en la cabida de la Finca 8281 por 2,411.6982 m.c. y que dicha franja apareciera como la Finca 17398 del Registro de la Propiedad de Barranquitas.

Insatisfecho, el 22 de marzo de 2022, el señor Nieves Vázquez instó una *Moción de Reconsideración*. No obstante, el 29 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia denegó el reclamo en reconsideración del señor Nieves Vázquez.⁴⁴ Todavía inconforme, el señor Nieves Vázquez acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de Apelación. Plantea que, el Tribunal de Primera Instancia incidió al determinar que la porción de terreno de 2,411.6982 m.c. que se inscribió como parte de la Finca 8281 a su favor cuando se presentó la *Demanda* –y la cual el 24 de febrero de 2020 fue segregada de dicha Finca para inscribirse como la Finca 17398 a favor de la ACT-, le pertenece a la ACT, totalmente contrario a lo dispuesto en el *Sentencia* federal dictada. Precisó que el dictamen federal autorizó la venta en pública subasta de dicha porción, como parte de un terreno de mayor cabida y su traspaso

⁴³ *Sentencia Parcial* notificada el 14 de marzo de 2022.

⁴⁴ *Resolución* notificada el 30 de marzo de 2022.

del Gobierno de Estados Unidos para el compareciente. Además, alega que el Foro apelado erró al determinar que adquirió del Gobierno de Estados Unidos la Finca 8281 de 8,395.313 m.c. en pleno dominio con un gravamen que lo despojó de una parte de su propiedad (2,411.6982 m.c.).

Por su parte, el 31 de mayo de 2022, la ACT por conducto de la Oficina del Procurador General de Puerto Rico, acudió ante nos mediante *Comparecencia Especial*. El 6 de junio de 2022, le requerimos a las partes apeladas a que, en un término final de quince (15) días, presentaran sus respectivos *Alegatos en Oposición*.⁴⁵ Oportunamente, la ACT compareció ante nos mediante su *Oposición a Apelación Civil*. Con el beneficio de los escritos de las partes, el Derecho y jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A. La sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto por la Regla 36 de Procedimiento Civil, permite la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, es decir, de aquellos hechos que puedan afectar el resultado de la reclamación bajo el derecho sustantivo aplicable.⁴⁶ De manera que, cuando los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos esenciales y pertinentes, se prescinde de la celebración de un juicio y por lo tanto, únicamente resta aplicar el Derecho.⁴⁷

⁴⁵ Resolución emitida el 6 de junio de 2022.

⁴⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Ferrer y otros v. PRTC*, 2022 TSPR 72, 209 DPR ____ (2022) [Sentencia]; SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, 2021 TSPR 149, 208 DPR ____ (2021); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018); *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6 (2017).

⁴⁷ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796 (2020); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Para prevalecer por la vía sumaria, la parte promovente deberá presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.⁴⁸ Con ese fin, deberá desglosar los hechos que alega no están en controversia con referencia específica a la prueba admisible y sustancial que lo sustenta.⁴⁹ Por el contrario, ante una solicitud de sentencia sumaria el promovido no deberá tomar una actitud pasiva ni descansar solamente en sus alegaciones. Este debe controvertir la prueba presentada por el promovente, mediante contestación detallada y específica sobre aquellos hechos pertinentes acompañada de prueba admisible, y así demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio.⁵⁰ Si el promovido se cruza de brazos, se expone a que le dicten sentencia sumaria en su contra sin la oportunidad de un juicio en su fondo.⁵¹ Ahora bien, si el promovido no contraviene la prueba presentada en la solicitud de sentencia sumaria, no necesariamente significará que procede automáticamente la concesión de la sentencia.⁵² Esto es así porque la sentencia sumaria puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en Derecho.⁵³ Es decir, se debe cumplir con el criterio rector de que los hechos incontrovertidos y la evidencia de autos demuestren que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente. *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra.

Respecto a la revisión de las sentencias sumarias que nos ocupan, este Tribunal de Apelaciones habrá de utilizar los mismos

⁴⁸ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

⁴⁹ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra.

⁵⁰ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010).

⁵¹ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra.

⁵² *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, supra; *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, supra.

⁵³ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563 (1997).

criterios que el tribunal sentenciador.⁵⁴ De igual forma, como Foro apelativo intermedio tenemos la obligación de examinar *de novo* la totalidad de los autos, a la luz más favorable al promovido.⁵⁵ Esto, pues solo procede dictar sentencia sumaria en casos claros y cualquier duda sobre los hechos materiales debe resolverse en contra de la parte promovente.⁵⁶

B. La expropiación forzosa

El disfrute de la propiedad privada es un derecho fundamental garantizado por la *Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*.⁵⁷ No obstante, este derecho no es absoluto, pues está sujeto al poder inherente del Estado de imponerle restricciones en beneficio del bienestar general. Ello implica que el Estado puede expropiar la propiedad privada en el ejercicio de su poder inherente, con el fin de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de la comunidad.⁵⁸

La *expropiación forzosa* se considera como el poder soberano que alberga el Estado para adquirir el dominio de una propiedad ubicada dentro de sus límites territoriales.⁵⁹ Ahora bien, la facultad del Estado como soberano para expropiar la propiedad privada está supeditada a que medie justa compensación por la propiedad afectada. Al respecto, nuestra Constitución dispone que no se “tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley [...]”.⁶⁰ Precisamos que la determinación de

⁵⁴ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

⁵⁵ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra

⁵⁶ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra, *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, supra, pág. 575.

⁵⁷ Const. P.R., Art. II, § 7.

⁵⁸ *Municipio de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206 (2010); *Autoridad de Tierras de P.R. v. Moreno Ruiz Developer Corp., et al.*, 174 DPR 409 (2008); *Culebra Enterprise v. ELA*, 127 DPR 943 (1991); *ELA v. Rosso*, 95 DPR 501 (1967).

⁵⁹ *Administración de Terrenos v. Corporación Pesquera Henares, Inc.*, 201 DPR 14, 21 (2018).

⁶⁰ Art. II, § 9, Const. ELA, 1 LPRA, Tomo 1.

la justa compensación es esencialmente un ejercicio judicial.⁶¹ Al realizar ese juicio valorativo, el juzgador de los hechos deberá procurar que la compensación por la propiedad expropiada sea una que coloque al dueño en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación.⁶² Esta debe ser fijada mediante la determinación del valor en el mercado del predio expropiado. Es decir, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria y que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, considerando para ello las condiciones en las que se encuentre el bien al momento de la expropiación y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse el bien expropiado dentro de un futuro razonable.⁶³

El procedimiento de expropiación forzosa es de naturaleza civil y está regulado por la Ley de Expropiación Forzosa de Puerto Rico y por la Regla 58 de Procedimiento Civil de Puerto Rico.⁶⁴ El aludido procedimiento se inicia con la presentación de la demanda la cual "podrá ir dirigida contra los dueños de la propiedad, sus ocupantes y todas las demás personas con derecho o interés sobre la misma; o podrá ir dirigida contra la propiedad en sí."

Las partes con interés se notifican "a los fines del derecho que puedan tener a la compensación que se fije por el valor de la propiedad expropiada...".⁶⁵ Es decir, dicha notificación se da para que las partes con interés puedan recuperar del fondo de la compensación, la porción correspondiente al interés que tengan sobre el bien expropiado. Presentada la declaración de adquisición y consignado el importe estimado como justa compensación, el

⁶¹ *ACT v. Adquisición de 8,554.741 mc2*, 172 DPR 1050 (2008); *ELA v. Rexco Industries*, 137 DPR 683 (1994).

⁶² *Autoridad de Carreteras v. Adquisición de 8,544.741 mc2*, supra.

⁶³ *Pueblo v. Huyke*, 70 DPR 754 (1970), *ELA v. Fonlledas Córdova*, 84 DPR 573 (1962); *Pueblo v. García*, 66 DPR 504 (1946).

⁶⁴ 32 LPRA § 2905; Regla 58.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58.

⁶⁵ 32 LPRA § 2905.

Gobierno es investido del título sobre la propiedad.⁶⁶ El título que se adquiere no se deriva del dueño anterior, sino que es un título nuevo, independiente y absoluto, el cual dimana de la facultad del soberano.⁶⁷ Como resultado, el ejercicio del poder de expropiación forzosa extingue todos los derechos anteriores sobre la propiedad; por lo que, la inscripción que se haga del dominio a favor del Estado se hace libre de todo gravamen. Aquellos gravámenes que afecten a la propiedad previo a su expropiación serán transferidos al fondo estimado para justa compensación, el cual sustituirá al inmueble en lo que respecta a las reclamaciones del anterior dueño y de los acreedores.⁶⁸

La justa compensación consignada en el Tribunal de Primera Instancia representará la sustitución de la propiedad. Los derechos e intereses compensables sobre ésta se transferirán al fondo de la consignación y dichas partes recobrarán de dicha compensación el mismo interés proporcional que tenían en la propiedad expropiada.⁶⁹ Finalmente, le corresponderá al Tribunal de Primera Instancia hacer la distribución correspondiente, adjudicando los derechos que a cada cual le correspondan en la cantidad depositada.⁷⁰

C. El tercero registral

En nuestro sistema registral la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico es puramente declarativa; a los fines de dar publicidad registral. Por tanto, la inscripción es voluntaria y como regla general solo declara o publica la existencia del dominio y demás derechos reales; pero no es presupuesto para su constitución.

⁶⁶ *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados de Terreno*, 74 DPR 961 (1953).

⁶⁷ *ACT v. 780.6141m2.*, 165 DPR 121, 130 (2005).

⁶⁸ *ELA v. Registrador*, 111 DPR 117, 122 (1981).

⁶⁹ *ELA v. Rexco Industries*, supra; *ELA v. Registrador*, supra; *Pueblo v. McCormick, Alcalde & Co.*, 78 DPR 939, 946 (1956).

⁷⁰ *Administración de Terrenos v. Nerashford Dey. Corp.*, 136 DPR 801, 811 (1994).

Ahora bien, aunque nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho real existente fuera del Registro de la Propiedad como eficaz entre las partes, se exige su inscripción para hacerlo valer frente a terceros hipotecarios. Es decir, la inscripción "ni da ni quita derechos".⁷¹ A manera de excepción en los casos de hipoteca, propiedad horizontal y servidumbres en equidad, la inscripción es constitutiva. Es decir, no existen estos derechos según lo dispuesto en el Art. 188 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico.⁷²

La figura del *tercero registral* está reconocida en nuestro derecho por vía del Art. 35 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.⁷³ No obstante, debido a que los hechos que originan este caso y los que inciden en la controversia ante *nos*, ocurrieron entre los años 1994 al 2009, la pieza legislativa aplicable es la ya derogada Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, conocida como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979. En este particular, el Art. 105 del precitado estatuto del 1979, establecía que toda persona que adquiriera de buena fe y a título oneroso algún derecho, de quien apareciera en el registro con facultad para transmitirlo, sería protegida su adquisición, una vez inscribiera su título en el Registro de la Propiedad.⁷⁴ Este precepto no describía lo que constituía un tercero registral, sin embargo, suponía el reconocimiento de lo que la doctrina ha designado como el *tercero registral*, figura que se define del modo siguiente: [e]l tercer adquirente, por negocio jurídico, de un derecho real inmobiliario inscrito, que en función de un Registro inexacto es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las demás circunstancias exigidas por la ley para tal protección.⁷⁵ El *tercero registral* es el

⁷¹ *Properties v. Registrador*, 124 DPR 448 (1989).

⁷² 30 LPRA § 2607; *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120 (1986).

⁷³ Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6050.

⁷⁴ 30 LPRA § 2355.

⁷⁵ R.M. Roca Sastre, *II Derecho hipotecario*, 299, 304 (8va ed. Bosch 1995).

sujeto protegido por la publicidad del Registro de la Propiedad en las situaciones en que sus constancias pueden ser inexactas, lo que puede producir conflictos de titularidad entre la realidad registral y la extra registral. Aunque la realidad externa al Registro de la Propiedad se rige, de ordinario, por los derechos y acciones reconocidas en el Código Civil, la tercería registral tiene el efecto de excluir parcial o totalmente esta normativa al momento de regular los conflictos de titularidad sobre los derechos reales inscritos.

Para que se active la protección del tercero registral, el titular afectado deberá demostrar que reúne todos los requisitos siguientes: (1) ser el tercero civil adquirente (2) de un derecho real (3) mediante un negocio jurídico *intervivos* válido (4) a título oneroso (5) de quien el Registro de la Propiedad tenga por lo menos su derecho presentado (6) sin que del Registro de la Propiedad surja expresamente información o datos relativos a la inexactitud registral (7) como tenedor de buena fe en el momento de la adquisición y (8) cuyo derecho consta inscrito, a su vez, en el Registro de la Propiedad, requisito este último propio del derecho patrio.⁷⁶ Para constatar la concurrencia de todos estos requisitos, el foro primario tiene que recibir y dirimir la prueba que presenten los involucrados en el conflicto, con el fin de resolver cuál de las dos realidades debe prevalecer, la ficción registral o la realidad extra registral.⁷⁷

El Art. 105 de la Ley Hipotecaria de 1979,⁷⁸ también establecía la presunción de buena fe del adquirente, "mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro", presunción que puede y debe ser rebatida por quien cuestiona la

⁷⁶ *Banco de Santander v. Rosario Girino*, 126 DPR 591, 603-604 (1990); R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 104-123 (2da ed. Jurídica Editores 2002).

⁷⁷ *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613, 618 (1990); *Banco de Santander v. Rosario Cirino supra.*, *Consejo de Titulares Parkside v. MGIC Fin. Corp.* 128 DPR 538, 559-560 (1991).

⁷⁸ *Supra.*

tercería registral.⁷⁹ El requisito de la buena fe en materia registral se ha definido como el "desconocimiento por el tercer adquirente, en el momento de la adquisición, de la inexactitud registral y de los vicios que pueden anular, rescindir, resolver o revocar la titularidad del transferente."⁸⁰

A su vez, nuestra jurisprudencia también exige un grado de diligencia razonable a quien reclama la protección de sus derechos, con el fin de detectar cualquier defecto en el título de quien le transmite el derecho, es decir, para descubrir cualquier "inexactitud" en las constancias del Registro de la Propiedad que pueda afectar su titularidad. Dicho de otro modo, además de la falta de conocimiento del defecto que produce la nulidad o la revocación del título de su transferente, el tercero no puede haber tenido medios racionales o motivos suficientes para conocerlo.⁸¹

Para precisar lo anterior, el Art. 110 de la Ley Hipotecaria de 1979, definía como inexactitud del Registro, "todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extra registral."⁸² Así, el Registro de la Propiedad es inexacto:

1. Cuando el derecho existe en la realidad jurídica extra registral al momento de la adquisición del tercero, pero:
 - (a) al inscribir se ha incurrido en error de expresión en el asunto;
 - (b) no ha llegado a inscribirse;
 - (c) fue inscrito, pero su asiento ha sido cancelado.

2. Cuando el derecho consta inscrito, pero no existía en la realidad jurídica extra registral al momento de verificarse la adquisición del tercero:
 - (a) no ha existido nunca el derecho por falsedad, nulidad u otro defecto del título inscrito;
 - (b) existió, pero al momento de la adquisición ya se había extinguido por haber operado la anulación, resolución, rescisión, revocación, caducidad, renuncia, prescripción, liberación, expropiación, confiscación, etc.;
 - (c) existía al momento de la adquisición, pero estaba amenazado de extinción por causa de anulabilidad o de

⁷⁹ *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino, supra.: Roca Sastre, Op. Cit.,* pág 408.

⁸⁰ *Mundo v. Fuster, 87 DPR 363, 376 (1963).*

⁸¹ *Banco de Santander v. Rosario Cirino, supra., Mundo v. Fuster, supra.*

⁸² *Supra.*

resolución, rescisión o revocación sin contar explícitamente en el Registro.⁸³

Asimismo, la protección de la fe pública registral protege al tercero que confía en las constancias del Registro de la Propiedad, si éste cumple con los requisitos que anteceden. No obstante, dicha protección está sujeta a excepciones y condiciones, entre ellas, a que no protege sobre las características físicas de inmuebles, salvo apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal. El Registro de la Propiedad no es garantizador de cabida. Como regla general no da fe de las características físicas de los inmuebles.⁸⁴ La fe pública registral no se extiende ni: (a) a la existencia o no de una finca, (b) a su cabida exacta, (c) a las cualidades de esa finca.⁸⁵ Cabe señalar que las variaciones a una finca, como lo son las agrupaciones y las segregaciones no se inscriben automáticamente, sólo se inscriben si la parte interesada lo solicita debidamente. Eso no quiere decir que dichas variaciones no existan. El Registro de la Propiedad no garantiza cabida excepto cuando sea aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, pues no da fe de las características físicas de los inmuebles.⁸⁶ Es decir, el Registro de la Propiedad, en general, no es garantizador de la cabida de las fincas inscritas en sus libros, salvo en el caso de propiedades inscritas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Nuestro Registro de la Propiedad no constituye un sistema catastral, salvo respecto a la propiedad horizontal, ya que no da fe pública de la cabida de las fincas inscritas. Por lo tanto, es posible que surjan discrepancias sobre la cabida de una finca respecto a lo que consta en el Registro y la realidad física y material de la misma.

D. Presunción de corrección de las sentencias de los foros judiciales

⁸³ R. Rivera Rivera. Op. Cit. págs. 100-101.

⁸⁴ *Sociedad de Gananciales v. Secretario de Justicia*, 137 DPR 70 (1994).

⁸⁵ *Vázquez v. ARPe*. 128 DPR 513 (1991)

⁸⁶ *García Larrinua v. Lichtig*, supra.

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso.⁸⁷ Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones.⁸⁸ De manera, que si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso.⁸⁹ Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra que *hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.*⁹⁰ Por “discreción” se entiende el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción*”.⁹¹ No obstante, “*el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad*”.⁹² A esos efectos, nuestro Tribunal Supremo ha indicado las situaciones que constituyen un abuso de discreción:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.⁹³

⁸⁷ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013).

⁸⁸ *Id.*, pág. 771.

⁸⁹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, págs. 434-435.

⁹⁰ *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

⁹¹ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

⁹² *Ibid.*

⁹³ *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

Esta normativa aplica igualmente a casos resueltos al amparo de la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil, toda vez que el principio rector que habrá de guiar a los foros primarios al resolver la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria es el sabio discernimiento, por ser dicho mecanismo un remedio discrecional.⁹⁴ De lo contrario, se podría despojar a un litigante de su día en corte, en violación a su derecho constitucional a un debido proceso de ley.⁹⁵

III.

El señor Nieves Vázquez nos señala que el Tribunal de Primera Instancia erró al determinar que la porción de terreno de 2,411.6982 m.c. que se inscribió como parte de la Finca 8281 a su favor cuando se presentó la *Demanda* –y la cual el 24 de febrero de 2020, fue segregada de dicha Finca para inscribirse como la Finca 17398 a favor de la ACT–, le pertenece a ésta, contrario a lo dispuesto en el *Sentencia* federal dictada. Sostuvo que el dictamen federal autorizó la venta en pública subasta de dicha porción, como parte de un terreno de mayor cabida y su traspaso del Gobierno de Estados Unidos para sí (el apelado). Alega demás, que el Foro apelado incidió al determinar que adquirió del Gobierno de Estados Unidos la Finca 8281 de 8,395.313 m.c. en pleno dominio, con un gravamen que lo despojó de una parte de su propiedad (2,411.6982 m.c.). Veamos.

En primer lugar, sobre la alegación que hace el señor Nieves Vázquez de que la ACT permitió que se les entregara a los esposos Oyola-Colón la totalidad del dinero consignado como justo valor, a sabiendas de que el Gobierno de los Estados Unidos no compareció al pleito, precisamos que, la ACT no autoriza el retiro de los fondos consignados, ni realiza distribución alguna. La función de la ACT en los casos de expropiación forzosa es consignar la justa

⁹⁴ *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

⁹⁵ *Ibid.*

compensación por el predio expropiado, basado en un fin público y brindar una notificación adecuada a las partes con interés. Es al Tribunal de Primera Instancia Foro al que corresponde dicha gestión, basado en la información y evidencia que provee la parte interesada. Así las cosas, y según claramente surge del expediente judicial, la ACT es dueña de la Parcela 007-00, compuesta de 2,411.6982 m.c. y segregada de la finca 8281 de Naranjito, inscrita como la Finca 17,398, desde el momento en que se presentó el caso de expropiación forzosa –civil K EF1992-0465-, y se consignó en el Tribunal de Primera Instancia el justo valor por dicha parcela con un fin público apropiado. La ACT dio cumplimiento a todo lo requerido para dichas acciones civiles y emplazó y notificó a todas las partes con interés, incluyendo al Gobierno de los Estados Unidos. La presentación de la *Sentencia* y otros documentos emitidos por el Tribunal de Primera Instancia en el Registro de la Propiedad no es requerida para que se reconozca dicha titularidad. Sabido es que en este tipo de casos la presentación en el Registro de la Propiedad es un acto declarativo, no constitutivo.

En segundo lugar, tampoco tiene razón el señor Nieves Vázquez, al alegar que, por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad la expropiación realizada por la ACT en el 1992, de la Parcela 007-00 de 2,411.6982 m.c., segregados de la Finca 8281 de Naranjito, dicho predio advino a ser de su pertenencia mediante la venta judicial. Es erróneo su planteamiento sobre la cabida adquirida mediante el procedimiento de subasta basado en las constancias del Registro de la Propiedad y la existencia del gravamen en la propiedad, según determinara el Tribunal de Primera Instancia. Según el tracto fáctico, procesal y registral expuesto, la cabida registral de la Finca 8281 de Naranjito, había sido reducida desde el 1992, cuando la ACT adquirió mediante la acción de expropiación forzosa la Parcela 007-00. Ello tuvo el efecto

de reducir la cabida registral de la Finca 8281 a 2,411.6982 m.c. Claro está, dicha expropiación no tiene que constar inscrita en el Registro de la Propiedad para que sea un hecho cierto que obligue al señor Nieves Vázquez, sobre todo, cuando el fin de dicha expropiación fue para que la ACT construyera la obra pública para la cual estaba destinada la expropiación; a saber, el desvío hacia Naranjito. A esta fecha, el señor Nieves Vázquez tiene conocimiento de que el título de la finca que pretende reclamar como suya, quedó investido a favor de la ACT mediante la *Sentencia* que el Tribunal de Primera Instancia emitió el 6 de abril de 1994, producto de la expropiación realizada. Adviértase que el título adquirido por la ACT se obtuvo mucho antes de que el señor Nieves Vázquez adquiriera la Finca 8081. Además, recordemos que la Ley de Expropiaciones no le impone la obligación al Estado de inscribir en el Registro de la Propiedad ni de presentar los documentos emitidos por el Tribunal de Primera Instancia para que sea declarado su pleno y absoluto dominio sobre lo expropiado. De nuevo, el Registro de la Propiedad publica los derechos de las partes; no da ni quita derechos, excepto en los casos mencionados aplicables. Por ello, el hecho de que la ACT no presentara su *Sentencia* y los documentos emitidos por el Tribunal de Primera Instancia sino hasta el año 2020, no hace nula la expropiación realizada. El haber presentado los documentos en el año 2020, no afecta el hecho de que la franja de terreno expropiada formaba parte de la finca 8281 y de que la misma debía ser segregada e inscrita como una finca nueva a favor de la ACT, como en efecto se hizo, bajo la Finca 17398 de Naranjito.

No menos importante, en la *Escritura Número 3 sobre Venta Judicial* otorgada el 20 de noviembre de 2009 y mediante la cual el señor Nieves Vazquez advino titular de la finca 8281 de Naranjito, advierte sobre la posibilidad de que otros documentos que afecten los derechos contenidos en la mismas, podían estar afectados por la

existencia de cargas que podían inscribirse con posterioridad al otorgamiento. Dicha advertencia también surge de la notificación de la venta de la pública subasta (*Notice of Sale*), del 14 de mayo de 2008 sobre la Finca 8281 de Naranjito. Claramente el Gobierno de Estados Unidos, como demandante de aquel pleito, a través de Farm Service Agency, le advirtió al señor Nieves Vázquez que no le garantizaba ni la cabida ni que la propiedad adquirida estuviera libre de gravámenes adicionales a los inscritos en el Registro de la Propiedad. Situación que fue advertida por dicha entidad gubernamental federal desde antes que el señor Nieves Vázquez acudiera a la subasta y pujara para la compra de la finca 8281 de Naranjito. En específico, dichos documentos advertían a los licitadores de la venta judicial de que cualquier carga, título de la propiedad, impuesto o fallo judicial con anterioridad a la venta judicial era válido y que el dueño quedaba subrogado a dichas cargas, ya que las mismas eran válidas y continuarían gravando la propiedad, a pesar de que hubiese adquirido la misma. Por lo cual, es forzoso concluir que el señor Nieves Vázquez fue debidamente advertido que adquiriría la Finca 8281 de Naranjito sin ningún tipo de garantía sobre la exactitud de la inscripción registral con relación con la realidad física de la finca adquirida.

Lo cierto es que durante el trámite del caso de epígrafe se presentó ante el Tribunal de Primera Instancia extensa documentación que acreditó fehacientemente que el derecho propietario que alega tener el señor Nieves Vázquez sobre la Parcela 007-00 de 2,411.6982 m.c., en realidad no existe. Vimos que los documentos sometidos por las partes acreditaron que la ACT es la dueña en pleno dominio de la franja de terreno identificada como la Parcela 007-00, Finca 17,398 de Naranjito, por virtud de la Sentencia emitida en el 1992 en el caso de expropiación forzosa. Desde el 1992 la ACT adquirió dicha Parcela 007-00 de 2,411.6982

m.c, con el fin público de construir el Desvío de Naranjito. El señor Nieves Vázquez compró su propiedad a sabiendas de que podrían existir gravámenes o títulos que afectaran la misma, a pesar de no constar inscritos en el Registro de la Propiedad y de haber sido advertido de esto en la venta judicial.

IV.

Por las razones que anteceden, se *confirma* el dictamen apelado.

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

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