

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO y su
DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTACIÓN Y
OBRAS PÚBLICAS,

Apelada,

v.

VÍCTOR LUIS ARCE
CORDERO, EVELYN
AYALA y la sociedad
legal de bienes
gananciales compuesta
por ambos,

Apelante.

KLAN202300119

APELACIÓN
procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Carolina.

Civil núm.:
CA2021CV01387.

Sobre:
desahucio.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez¹.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de marzo de 2023.

La parte apelante del título presentó su recurso el 13 de febrero de 2023. Por su parte, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y su Departamento de Transportación y Obras Públicas, por conducto de la Oficina del Procurador General, se opuso al mismo el 14 de marzo de 2023.

Evaluadas las sendas posiciones de las partes comparecientes, este Tribunal confirma la sentencia sumaria dictada a favor de la parte apelada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Veamos.

I

El 4 de junio de 2021, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por sí y en representación del Departamento de Transportación y Obras Públicas (ELA, Estado o DTOP), presentó una demanda sobre desahucio

¹ Mediante la Orden Administrativa Núm. OATA-2023-040 de 1 de marzo de 2023, se designó al Hon. José J. Monge Gómez, en sustitución de la Hon. Gina R. Méndez Miró; ello, a la luz del cese de las funciones de esta última como Jueza de Apelaciones.

contra el señor Víctor Luis Arce Cordero (señor Arce Cordero)². En esta, adujo que era dueño en pleno dominio de las fincas³ ubicadas en el Barrio Sabana Abajo de Carolina, y que estas constaban inscritas en el Registro de la Propiedad, Sección I de Carolina Norte.

En síntesis, alegó que, el 6 de julio de 1994, el señor Arce Cordero presentó ante el DTOP una *Solicitud de Arrendamiento, Compra o Permuta de Propiedades*, en la que solicitó arrendar parte de las mencionadas fincas con el fin de utilizarlas para el pastoreo de ganado. No obstante, el 24 de agosto de 1999, el DTOP denegó dicha solicitud⁴. Sin embargo, el ELA sostuvo en su demanda que el señor Arce Cordero lleva años invadiendo y utilizando las fincas para la reparación y almacenaje de vehículos de motor de manera ilegal. Así pues, solicitó que el foro apelado declarara con lugar la demanda y ordenara su desahucio⁵.

El 16 de junio de 2021, el señor Arce Cordero presentó su *Contestación a la Demanda*. En esta, adujo que era dueño en pleno dominio de las fincas y alegó que las ocupa legalmente. Esto, pues adquirió su dominio por prescripción adquisitiva. Ese mismo día, el señor Arce Cordero presentó una *Reconvención* en la que planteó que había poseído las fincas de mala fe, en calidad de dueño, de manera pacífica e ininterrumpida, y en exceso del período que dispone la ley para que se configure la prescripción adquisitiva⁶.

² El 4 de octubre de 2021, el Estado presentó una demanda enmendada con el fin de añadir a la esposa del señor Arce Cordero, la señora Evelyn Ayala Colón, y la sociedad legal de bienes gananciales. En este recurso, nos referiremos a ellos como el “señor Arce Cordero”. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-13.

³ Las fincas son las siguientes: 18825, 18826, 18827, 18828, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833, 18834.

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 84-85.

⁵ Al momento en que el Estado incoó la demanda, estaba en vigor la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, conocida como *Código Civil de Puerto Rico de 2020*. Sin embargo, el señor Arce Cordero alude al término de prescripción adquisitiva del Código Civil de 1930. El Art. 1814 del Código Civil de 2020 establece que: “los términos prescriptivos de caducidad o de usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este”. 31 LPRA sec. 11,719. Por lo tanto, el Estado adujo que este caso se rige por el Código Civil de 1930; lo cual resulta correcto en derecho.

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 16-19.

El 17 de junio de 2021, el foro primario ordenó la continuación de los procedimientos por la vía ordinaria⁷.

Por su parte, el 28 de junio de 2021, el Estado presentó su *Réplica a la Reconvención*⁸. En síntesis, adujo que las fincas no eran susceptibles de apropiación por estar destinadas a un fin público. Además, planteó que el señor Arce Cordero no había satisfecho los requisitos de prescripción adquisitiva que le permitieran adquirir el dominio. Por otro lado, mencionó que, en varias ocasiones, le había requerido al señor Arce Cordero que desocupara la propiedad y limpiara los escombros, así como que cesara la crianza de animales en ella.

Luego de varias incidencias procesales, el 30 de junio de 2022, el Estado presentó una *Solicitud de sentencia sumaria*⁹. En esta, reafirmó ser dueño en pleno dominio de las fincas. Además, indicó que la Administración de Terrenos de Puerto Rico había cedido y traspasado las fincas al Estado, y que había quedado demostrado que las fincas le pertenecían a título de dueño y constituían bienes destinados a un fin público, por lo que no eran susceptibles de adquirirse por usucapión¹⁰.

Así pues, el Estado argumentó que, aun cuando se determinara que el señor Arce Cordero había estado en posesión de las fincas en calidad de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años, la prescripción adquisitiva no operaba contra los bienes de dominio público o terrenos que hubieran sido afectados para uso público.

⁷ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 20.

⁸ *Íd.*, a las págs. 21-24.

⁹ *Íd.*, a las págs. 58-85.

¹⁰ Apuntamos que el Estado expuso que, según surge de la Escritura Núm. 29, otorgada por el notario Ulrich Schwabe Rivera el 31 de octubre de 1983, la adquisición y disposición de los terrenos cedidos fue aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico a los fines de que el cesionario – el Estado – destinase los mismos para la construcción del Expreso Torrecillas en Carolina. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 95.

Consecuentemente, el 1 de julio de 2022, el foro apelado concedió al apelante hasta el 20 de julio de 2022, para presentar su oposición a que se dictara sentencia sumaria¹¹. Transcurrido el término sin que el señor Arce Cordero se expresara, el 29 de julio de 2022, notificada el 1 de agosto de 2022, el foro apelado dictó una *Sentencia Sumaria*. En esta, acogió la solicitud de sentencia sumaria, declaró con lugar la demanda de desahucio y desestimó con perjuicio la reconvención instada por el apelante. Así pues, ordenó el desalojo de las fincas¹².

El 16 de agosto de 2022, el señor Arce Cordero presentó una *Moción de Reconsideración* al amparo de la Regla 47 de Procedimiento Civil. En síntesis, indicó que existían controversias sustanciales sobre hechos materiales, que impedían que se dictara sentencia sumaria¹³. Sin embargo, el 31 de agosto de 2022, el foro apelado declaró sin lugar dicha moción¹⁴.

Luego de varias incidencias procesales, el 7 de octubre de 2022, el señor Arce Cordero presentó un recurso de apelación ante este foro intermedio¹⁵. Sin embargo, el 12 de octubre de 2022, emitimos una *Sentencia* en la que desestimamos el recurso por falta de jurisdicción. Esto, pues la *Sentencia* dictada por el foro primario, no era final ya que este no

¹¹ Véase, entrada núm. 63 del Sistema Unificado de Administración y Manejo de Casos (SUMAC).

¹² Véase, apéndice del recurso, a las págs. 123-124.

¹³ Indicó que los siguientes hechos materiales estaban en controversia:

1. Que el señor Arce Cordero no admitió su firma en el documento intitulado Solicitud para Arrendamiento, compra o permuta de propiedades.
2. Que ninguna de las fincas ha sido utilizada para la construcción de vías públicas o parque pasivo y que no se estableció que las fincas ocupadas por el señor Arce Cordero se encuentran en el área en el que discurría el Expreso Torrecillas, y
3. Que las fincas 18827, 18829, 18830, 18831 y 18833 no están siendo ocupadas por el señor Arce Cordero y que este ocupa otras fincas que no le pertenecen al Estado, pero que su acceso es a través de las fincas objeto de la demanda.

Íd., a las págs. 129-131.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 179.

¹⁵ El alfanumérico asignado a ese recurso fue el KLAN202200784.

había fijado el monto de la fianza, conforme lo establece el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, 32 LPRA sec. 2832¹⁶.

Como consecuencia, el foro apelado dictó una *Sentencia Enmendada* el 6 de febrero de 2023, notificada el 7 de febrero de 2023¹⁷. En esta, dispuso que enmendaba el dictamen a los fines de que el señor Arce Cordero pudiera apelar la sentencia de desahucio, e impuso una fianza de \$1,000.00 como requisito jurisdiccional.

Posteriormente, e inconforme aún con la determinación del foro apelado, el 13 de febrero de 2023, el señor Arce Cordero presentó su recurso de apelación¹⁸. En este, imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

Inició el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria conforme a lo solicitado por la parte demandante-apelada y no acoger la solicitud de reconsideración de la parte demandante-apelante, a pesar de que el remedio sumario no procedía ya que, según surge de la solicitud de reconsideración, existen hechos medulares sobre los que existe controversia real por lo que dicho remedio era improcedente aun cuando la parte demandada-apelante no hubiera presentado su oposición oportunamente. De igual modo, el remedio sumario es improcedente como cuestión de derecho.

Por su parte, el Estado presentó su *Oposición* el 14 de marzo de 2023. En síntesis, expuso que es dueño en pleno dominio y titular de las fincas, y que estas se destinaron para un uso público. Además, adujo que no existía impedimento para que el foro apelado dictara sentencia sumaria, pues no existían hechos esenciales y pertinentes en controversia.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundamentada por declaraciones juradas, o por aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y

¹⁶ Véase, entrada núm. 75 del SUMAC.

¹⁷ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 181-182.

¹⁸ Valga apuntar que, en esa misma fecha, el señor Arce Cordero presentó una *Moción de consignación de fianza en apelación*.

pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material es aquel que tiene un impacto sobre el resultado de la reclamación según el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo ha señalado que “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, “se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los cuales se plantea la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005).

Por último, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3)

surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o, (4) como cuestión de derecho, no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Cabe destacar que la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, establece que solamente será necesario especificar los hechos probados al denegar total o parcialmente la moción de sentencia sumaria. Así pues, no será necesario especificar los hechos al resolver una moción de sentencia sumaria, excepto cuando se deniegue total o parcialmente. De resolver el pleito en su totalidad en virtud de una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal no tendrá que consignar las determinaciones de hecho. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 696 (2019).

B

El Código Civil de 1930 define el concepto “bienes” como cualquier cosa que pueda constituir riqueza y fortuna, clasificándole de acuerdo con sus características físicas. Art. 252, 31 LPRA sec. 1021. Así pues, estos se distinguen entre bienes muebles o inmuebles; bienes fungibles y no fungibles o bienes corporales e incorporables. Arts. 258, 260 y 270; 31 LPRA secs. 1027, 1029 y 1066, respectivamente. De igual forma, el aludido código divide los bienes de conformidad a las personas a quienes pertenecen. Por ello, en nuestra jurisdicción los bienes pueden ser comunes, de dominio público o de dominio privado. Art. 254, 31 LPRA sec. 1023; *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I*, 174 DPR 518, 557 (2008).

Los bienes comunes son aquellos cuya propiedad no pertenece a nadie en específico y que todos pueden utilizar libremente de conformidad con la propia naturaleza del bien. Art. 254 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1023. Los bienes de propiedad privada, además de los patrimoniales del

Estado, son aquellos bienes que individual o colectivamente pertenecen a un particular. Art. 257 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1026. A su vez, estos pueden clasificarse como bienes de dominio público o bienes de dominio privado. *Watchtower et al. v. Mun. Dorado I*, 192 DPR 73, 84-85 (2014).

En cuanto a los bienes de dominio público, contrario a los bienes particulares, los mismos gozan de una tutela diferente al ser inembargables, imprescriptibles e inalienables. *Íd.*, citando a *Figueroa v. Municipio de San Juan*, 98 DPR 534, 562-563 (1970). Es decir, estos bienes están fuera del comercio ya que por disposición de ley no pueden enajenarse, ni poseerse privadamente. *Watchtower et al. v. Mun. Dorado I*, 192 DPR, a la pág. 85, citando a *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I*, 174 DPR, a las págs. 558 y 561.

Un bien puede transformarse en uno de dominio público, y viceversa, mediante actos de afectación y desafectación. *Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado I*, 192 DPR, a la pág. 88; *San Gerónimo Caribe Project v. ELA I*, 174 DPR, a la pág. 558. La afectación necesariamente implica que determinado bien ha sido destinado a un fin de interés público particular y puede deducirse de una declaración legislativa o mediante actos administrativos del Estado al amparo de una ley. *Watchtower et al. v. Mun. Dorado I*, 192 DPR, a la pág. 89. “Así, podríamos decir que luego de que el legislador advierte una necesidad social, fija los objetivos que constituyen la razón para someter al demanio¹⁹ cierta categoría de bienes.” *Íd.*, a la pág. 90.

Por otra parte, un bien cuyo uso es común, por su naturaleza, puede adquirir la clasificación de dominio público, sin que se requiera un acto formal de afectación. *San Gerónimo Caribe Project v. ELA I*, 174 DPR, a la pág. 523; Art. 255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1024. De otra parte, la doctrina también reconoce la posibilidad de que tenga lugar la afectación de un bien, ello mediante un acto singular del soberano para construir o

¹⁹ Demanio o dominio público. Véase, Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, Vigésima Segunda Edición (2001), a la pág. 744.

establecer un inmueble para fines públicos. *Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado I*, 192 DPR, a la pág. 90; *San Gerónimo Caribe Project v. ELA I*, 174 DPR, a la pág. 523. Por tanto, de lo anterior se puede colegir que, en efecto:

“[el] carácter de dominio público de un bien, no depende de su naturaleza física o geológica. Lo determinante es su finalidad: el uso público del mismo. *De ahí que un bien, originalmente de dominio público, pueda transformarse en bien patrimonial, susceptible de enajenación, si su uso cesa de ser público.*” (Énfasis suplido.) [...].

Íd., a la pág. 565, citando de M. Godreau y J.A. Giusti, *Las concesiones de la Corona y propiedad de la tierra en Puerto Rico, siglos XVI-XX: Un estudio jurídico*, 62 Rev. Jur. U.P.R. 351, 563 (1993).

Como corolario de lo anterior, un bien afecto a un fin de interés público, puede advenir a ser de carácter privado y, por consiguiente, susceptible de apropiación individual, mediante un acto de desafectación. *San Gerónimo Caribe Project v. ELA I*, 174 DPR, a las págs. 556-557. Esta figura se perfila como la antítesis de la afectación, toda vez que produce el efecto de la pérdida de la clasificación de dominio público del bien objeto de tal acto. Así, para que este adquiera condición de propiedad particular, se exige que haya cesado el fin que se le hubiere dado. *Íd.*, a las págs. 565-566. Ahora bien, “la desafectación procede del mismo modo en que tuvo lugar la afectación.” *Íd.*, a la pág. 566. De este modo, el hecho de que haya cesado el uso público, por sí solo, no resulta suficiente a tal fin.

La mutación dominical correspondiente en virtud de la desafectación exige que medie: (1) un acto soberano, ya sea mediante la aprobación de una ley a tales efectos o mediante un acto administrativo al amparo de los poderes delegados para ello; o, (2) por cambios en la condición natural de los bienes que los excluyan de la clasificación contemplada por la propia ley. *Íd.*, a la pág. 567. “De hecho, nuestro ordenamiento puede requerir una combinación de las modalidades de desafectación para que esta proceda conforme a derecho.” *Íd.*, a las págs. 567-568.

III

En su apelación, el señor Arce Cordero aduce que, desde el 1976, posee unos terrenos pública, pacífica, ininterrumpidamente y en concepto

de dueño. Dichos terrenos son el resultado de una serie de segregaciones practicadas a fincas matrices que pertenecieron a Vistamar, Inc., que, a su vez, las adquirió de W. Clay Jackson Enterprises, Inc. En la escritura de cesión y traspaso del 31 de octubre de 1983, así como en las certificaciones registrales, figura Vistamar, Inc., como dueña de las parcelas G y G-1, que corresponden a las fincas 18826 y 18834.

Según el apelante, ninguna de las fincas descritas en la demanda ha sido utilizada o empleada para un fin público desde la fecha de su adquisición por el DTOP en el 1983. Hace cuarenta años se pretendió construir una carretera y ello no ocurrió, por lo tanto, las fincas no se pueden considerar como bienes de uso público. Consecuentemente, es un bien del Estado susceptible a adquirirse por prescripción adquisitiva.

El apelante arguye, además, que el foro primario dictó la sentencia sumaria por el mero hecho de que él no había presentado oportunamente su oposición a la sentencia sumaria. Por tanto, plantea que el foro apelado no consideró los argumentos ni los documentos que acompañaban su moción de reconsideración, los cuales establecían ciertos hechos materiales que sí estaban en controversia.

Por su parte, el Estado plantea que la moción de sentencia sumaria presentada cumplió con todos los requisitos de forma exigidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil²⁰.

Arguye, además, que, si bien el mero hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica que la misma proceda en derecho, el señor Arce Cordero se arriesgó a que no se consideraran sus planteamientos, pues no cumplió con la orden del foro apelado de oponerse a la moción de sentencia sumaria.

²⁰ Los documentos adjuntados a la solicitud de sentencia sumaria fueron los siguientes: declaración jurada del Director de la Oficina de Administración de Propiedades del DTOP y la ACT; copia de las escrituras públicas sobre cesión y traspaso de las fincas de la Administración de Terrenos al Estado; las certificaciones registrales emitidas por el Registro de la Propiedad; copia del plano de mensura de la propiedad; copia del mapa del portal del catastro y el plano de adquisición, así como la solicitud de arrendamiento, compra o permuta de propiedades, presentada por el señor Arce Cordero al DTOP y la carta que denegó dicha solicitud. De dichos documentos no surge controversia alguna sobre la titularidad de las fincas objeto de la reclamación, ni la clasificación de las fincas.

Así pues, el foro primario no estaba obligado a acoger los planteamientos del apelante expuestos en su moción de reconsideración como si estos representaran una oposición a la moción de sentencia sumaria.

De otra parte, el Estado arguye que, contrario a lo que afirma el señor Arce Cordero, no existe controversia sobre la titularidad de las fincas 18826 y 18834, ni que estas constituyan bienes de dominio público. Así lo establece la Escritura Núm. 29 sobre *Cesión y Traspaso*. También, esta revela que la adquisición y disposición de las fincas cedidas, aprobada por la Junta de Planificación, fue a los fines de que el Estado destinara las fincas para la construcción del Expreso Torrecillas (un uso público)²¹.

Por último, el Estado alega que, en cuanto a las fincas 18826 y 18834, sus descripciones registrales acreditan que, cuando estas se cedieron eran de Vistamar, Inc., y no de la Administración de Terrenos. Sin embargo, el Estado aduce que una mera lectura de la escritura sobre cesión y traspaso revela que el cedente, la Administración de Terrenos, adquirió las mencionadas fincas por compra a Vistamar, Inc., en virtud de la Escritura Núm. 10 otorgada el 3 de mayo de 1974, ante el notario Ricardo Luis Nigaglioni²².

Evaluados los documentos que obran en el expediente, acogemos los hechos que, en efecto, no están en controversia. A decir:

1. El [Estado] es titular y propietario de las siguientes fincas: [18825, 18826, 18827, 18828, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834].
2. Las fincas 18825, 18826, 18827, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834 constan inscritas en el Registro Inmobiliario del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección I, demarcación Carolina Norte, a favor del [Estado] por cesión con un valor total de \$1,859,544.00.
3. La cesión de las fincas 18825, 18826, 18827, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834 fue mediante Escritura 29, otorgada en San Juan, el 31 de octubre de 1983 ante Ulrich Schwabe Rivera, donde comparece la Administración de Terrenos de Puerto Rico representada

²¹ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 95.

²² *Íd.*, a las págs. 111-113. La descripción de las fincas 18826 y 18834, que consta en la escritura de cesión y traspaso, es la descripción que se hizo constar en la Escritura Núm. 10.

por José Eladio Figueroa González y el [Estado] representada por el Secretario de DTOP, Rafael Faría González.

4. La adquisición y disposición de las fincas 18825, 18826, 18827, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834 cedidas fue aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico a los fines de que el [Estado] destine los mismos para la construcción del Expreso Torrecillas en Carolina, Puerto Rico.
5. Consta en el Registro de la Propiedad que las fincas 18825, 18826, 18827, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834 han de ser destinadas para la construcción del expreso Torrecillas en Carolina.
6. En la Oficina Asesora de Administración de Propiedades del DTOP, obra una “Solicitud para Arrendamiento, Compra o Permuta de Propiedades”, con fecha de 6 de julio de 1994 a nombre de Víctor Arce Cordero solicitando que se le permitiera arrendar parte de las fincas antes mencionadas con el propósito de utilizar dichos terrenos para pastoreo de ganado²³.
7. El DTOP en carta con fecha de 24 de agosto de 1999, informa a Víctor Arce Cordero que su petición fue denegada debido a que tanto el Municipio de Carolina como la Autoridad de Carreteras y Transportación tienen en su plan vial de la Región Metropolitana la construcción de la Avenida Torrecillas, Ave. Fidalgo Díaz y Campo Rico. Además, se indica que se planifica utilizar parte de este terreno que son aproximadamente 60 cuerdas para construir un parque de esparcimiento para trotar, caminar y reforestar para todos los residentes de [C]arolina.
8. El Sr. Víctor Arce Cordero ignoró lo notificado y lleva años ocupando y utilizando los terrenos de las fincas 18826 y 19934 propiedad del ELA para propósitos de reparación y almacenaje de vehículos de motor y escombros, a sabiendas y con conocimiento de que no tiene permiso, ni autorización para ello.

A la luz de los hechos materiales que no están en controversia, concluimos que la única controversia que debemos resolver se limita a determinar, como pretende que hagamos el apelante señor Arce Cordero, si el hecho de que aún no se haya construido el Expreso Torrecillas ha convertido los terrenos del Estado destinados para ello en bienes de dominio privado, susceptibles de usucapación. Es decir, a la luz de que el Estado omitió darle el uso al cual se le había destinado, su condición de

²³ El señor Arce Cordero insiste en que la firma que aparece en ese documento no es la suya. Apuntamos que, aun si no lo fuera, tal hecho no alteraría nuestra determinación. Ello, pues concluimos que las fincas objeto de este recurso no eran, ni son, susceptibles de la usucapación pretendida por el apelante.

bien de dominio público había perdido tal clasificación, por lo que las fincas habían sido objeto de desafectación.

Según el derecho anteriormente expuesto, un bien afecto a un fin de interés público, puede advenir a ser de carácter privado y, por consiguiente, susceptible de apropiación individual, mediante un acto de desafectación.

San Gerónimo Caribe Project v. ELA I, 174 DPR, a las págs. 556-557

Esta figura se perfila como la antítesis de la afectación, toda vez que produce el efecto de la pérdida de la clasificación de dominio público del bien objeto de tal acto. Así, para que este adquiera condición de propiedad particular, se exige que haya cesado el fin que se le hubiere arrogado.

De este modo, el hecho de que haya cesado el uso público, por sí solo, no resulta suficiente a tal fin. La mutación dominical correspondiente en virtud de la desafectación exige que medie: (1) un acto soberano, ya sea mediante la aprobación de una ley a tales efectos o mediante un acto administrativo al amparo de los poderes delegados para ello; o, (2) por cambios en la condición natural de los bienes que los excluyan de la clasificación contemplada por la propia ley. *Íd.*, a la pág. 567.

Nótese así que el mero transcurrir del tiempo para comenzar la construcción del Expreso no se traduce en que las fincas fueran objeto de desafectación. Para que cese el fin público al que se destinaron esas fincas, el Art. 274 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1082, así como la jurisprudencia interpretativa, requieren que la inutilidad pública surja de fenómenos naturales o que medie un acto legislativo, que declare el cese de tal utilidad pública. Tales circunstancias no se han suscitado en este caso, por lo que las fincas objetos del pleito continúan siendo de dominio público, no susceptibles de usucapión por el señor Arce Cordero.

IV

A la luz de los hechos y el derecho antes expuestos, **confirmamos** la sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 29 de julio de 2022, según enmendada el 6 de febrero de 2023.

Notifíquese.

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

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