

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**MUNICIPIO DE
BARCELONETA**
**REPRESENTADO POR SU
ALCALDESA HON. WANDA
J. SOLER ROSARIO**
DEMANDANTE(S)-APELADA(S)

KLAN202300128

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
ARECIBO

v.

**LAYLANIE RUIZ OLMO;
DR. POLLY RUIZ**
DEMANDADA(S)-APELANTE(S)

Caso Núm.
**AR2022CV01094
(403)**

Sobre:
Injunction Preli-
minar y Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 15 de junio de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el señor **Polly A. Ruiz Santiago** (señor **Ruiz Santiago**), mediante un recurso de *Apelación de Sentencia* y nos solicita la revisión de una *Sentencia* decretada el 14 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Arecibo.¹ En dicha *Sentencia*, se declaró ha lugar la *Solicitud de Injunction Preliminar y Permanente al Amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil* y en su consecuencia, se expidió un *injunction* preliminar y permanente contra los señores **Ruiz Santiago** y **Laylanie Ruiz Olmo** decretando el cese y desista de entrar a la propiedad inmueble en controversia y realizar actos de dominio y/o posesión sobre la misma.

¹ Este dictamen judicial fue notificado y archivado en autos el 14 de septiembre de 2022. Véase Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 1- 15.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

I.

El 17 de junio de 2022, el **Municipio de Barceloneta (Municipio)**, representado por su alcaldesa, la Honorable Wanda J. Soler Rosario, instó una *Solicitud de Injunction Preliminar y Permanente al Amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil*.² En síntesis, el **Municipio** adujo que es dueño en pleno y absoluto dominio de una propiedad inmueble sita en el Barrio Palmas Altas, Sector Boca del término municipal de Barceloneta, Puerto Rico.³ Además, expuso que, en el caso K EF2010-0325, advino titular del inmueble en controversia, con todas sus mejoras, edificaciones y pertenencias inherentes, mediante expropiación forzosa.⁴ Asimismo, planteó que desde marzo de 2022, los señores **Ruiz Santiago** y **Laylanie Ruiz Olmo** comenzaron a hacer actos de dominio de manera ilegal.

Así las cosas, el 7 de julio de 2022, el señor **Ruiz Santiago** presentó *Contestación a la Demanda y Solicitud* negando la mayoría de las alegaciones y exponiendo sus defensas afirmativas.⁵ En resumen, indicó que las circunstancias del presente caso: (1) no configuran los criterios requeridos para que el foro de instancia declare ha lugar una solicitud de *Injunction*; (2) adolece de falta de información y especificidad; (3) está plagado de contradicciones; y (4) es una solicitud frívola y carente de fundamentos claros, robustos y convincentes. Manifestó, además, que la propiedad en cuestión se encontraba inmersa en un proceso de Declaración de Estorbo Público y, por lo tanto, los documentos sometidos a esos efectos por

² Véase, Véase Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 16– 24.

³ *Íd.*, pág. 18.

⁴ *Íd.*

⁵ Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 50 – 71. Es menester señalar que los días 24 de junio de 2022, 29 de septiembre de 2022 y 11 de octubre de 2022, la señora **Laylanie Ruiz Olmo**, quien compareció por derecho propio, presentó escritos, pero ninguna fue una alegación responsiva. Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 195– 211.

el **Municipio** no demostraban fehacientemente tal titularidad.⁶ Adicionalmente, solicitó que se declarara no ha lugar la *Solicitud de Injunctio*n presentada por el **Municipio**.

Luego, el 1 de agosto de 2022, el señor **Ruiz Santiago** presentó *Moción en Solicitud de Desestimación*.⁷ En lo pertinente, argumentó que no se sostiene la *Solicitud de Injunctio*n por parte del **Municipio** debido a que no se cumplen los criterios para su concesión. Afirmó que “de ninguna forma o manera el [c]odemandado ha realizado actos dirigidos a entorpecer o afectar en forma alguna los intereses de la parte [d]emandante u otro tercero”.⁸ Por ello, solicitó la imposición de una cantidad no menor de \$1,000 dólares, en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, en virtud de la temeridad del **Municipio**.

El 22 de agosto de 2022, el **Municipio** presentó su *Réplica a Moción de Desestimación*.⁹ En esencia, solicitó al foro de instancia que: (1) aclare que el **Municipio** ostenta la titularidad de la propiedad en cuestión, a pesar de haberse adjudicado el inmueble mediante *Subasta Informal* al señor Edgardo Lebrón, ello en ausencia de haberse perfeccionado el contrato de compraventa; (2) determine que, en efecto, el **Municipio** cometió un error al incluir la propiedad en el inventario de propiedades en desuso; y (3) no habiendo controversias reales sobre el asunto, se expida un *injunctio*n preliminar y permanente en el cual se ordene a los señores **Ruiz Santiago** y **Laylanie Ruiz Olmo** a abstenerse de entrar al inmueble en cuestión y hacer cualquier acto de dominio.

⁶ No obstante, el señor **Ruiz Santiago** reconoció que existen documentos como la tasación de la propiedad y la subasta en las que el **Municipio** aparece como el titular. Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, pág. 55. Además, surge del récord que el 16 de mayo de 2022, la señora **Ruiz Olmo** presentó una *Querrela* ante la Unidad de Procesamiento Administrativo Disciplinario (UPAD) adscrito al Departamento de Justicia denunciando alegados actos delictivos sobre múltiples propiedades del **Municipio de Barceloneta** administrado por la Honorable alcaldesa Wanda Soler Rosario. Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 71, 206- 211.

⁷ *Íd.*, págs. 72- 138.

⁸ *Íd.*, págs. 81- 82.

⁹ *Íd.*, págs. 139- 170.

Consecuentemente, el 14 de septiembre de 2022, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada. En su dictamen, el tribunal *a quo* hizo las siguientes determinaciones de hechos:

1. Ninguno de los codemandados ostenta derecho hereditario alguno sobre la propiedad en controversia. No existe evidencia a tales efectos.
2. Ninguno de los codemandados ostenta derecho de titular alguno sobre la propiedad en controversia. No existe evidencia a tales efectos.
3. El Municipio es el dueño titular de la propiedad en controversia, hecho indubitable evidenciado mediante la *Sentencia* final, firme e inapelable K EF2010-0325.
4. Como parte de dicho trámite judicial, el Municipio consignó el total \$134,400.00 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, mediante dos cheques por las cantidades de \$32,900.00 y \$134,400.00.
5. La descripción registral provista en la Demanda, es la misma que la del Estudio de Título presentado por el codemandado promovente y por la Resolución que acompaña la *Sentencia* de Expropiación Forzosa.
6. El Municipio aún no ha presentado Instancia ante el Registro de la Propiedad para dar publicidad a la expropiación forzosa.
7. El Municipio le adjudicó la propiedad en cuestión al Sr. Edgardo Lebrón el 18 de mayo de 2021, mediante la Subasta Informal Núm. 8, Serie 2020 – 2021.
8. Ninguno de los codemandados participó de dicha Subasta.
9. La Subasta en cuestión no fue impugnada.
10. La Subasta en cuestión es final, firme e inimpugnable.
11. El Municipio por error e inadvertencia colocó la propiedad en cuestión en el inventario de propiedades catalogadas como estorbo público para noviembre de 2021.
12. Para el 9 de marzo, el Municipio enmendó dicho error y removió la propiedad del inventario de estorbo público.
13. Luego de haberse rotulado la propiedad, la Sra. Laylanie Ruiz entra en la misma ejerciendo actos de dominio.
14. El Municipio y el Sr. Edgardo Lebrón aún no han suscrito un contrato de compraventa para finiquitar la adjudicación de la propiedad en cuestión, por lo que aún no se le ha transferido la titularidad de la propiedad al Sr. Edgardo Lebrón.
15. Ninguno de los codemandados ha presentado evidencia alguna que demuestre que tienen derecho titular o posesorio de ninguna índole, sobre la propiedad en cuestión que de alguna manera impida que este tribunal falle a favor del Municipio.

En consecuencia, determinó que:

[e]l Municipio realizó una subasta informal donde se llevó la buena pro el [señor] Edgardo Lebrón, pero al presente no se ha perfeccionado el contrato de

compraventa a tales efectos. La adjudicación de la propiedad no vincula hasta tanto se haya perfeccionado el contrato. Por lo tanto, el Municipio continúa siendo dueño titular de la propiedad en cuestión y tiene legitimación activa para instar el presente recurso. En cuanto a que la propiedad se encontrase identificada como estorbo público, surge de los hechos incontrovertidos [que] el Municipio cometió un error al ingresar la propiedad en controversia en el inventario de propiedades en desuso. No obstante, al percatarse, el Municipio corrigió el error y sacó la propiedad del listado de propiedades... [a]nte ello, se declara Ha Lugar la demanda presentada y en consecuencia, se expide injunction preliminar y permanente en contra de los demandados Laylanie Ruiz Olmo y Polly Ruiz Santiago, decretando un cese y desista de entrar a la propiedad inmueble en controversia y de realizar actos de dominio y/o posesión sobre ésta.

En desacuerdo, el 29 de septiembre de 2022, el señor **Ruiz Santiago** presentó *Breve Moción en Solicitud de Reconsideración*.¹⁰

En su escrito, argumentó que: (1) es incorrecto el argumento sobre el cual se fundamentó la alegada irreparabilidad del daño; (2) se descartó la aplicabilidad de la figura del retracto convencional; y (3) se le restó peso al elemento de la falta de inscripción del bien inmueble a favor del **Municipio de Barceloneta** y al error involuntario de clasificar el bien inmueble en cuestión como estorbo público.

De otro lado, el 20 de octubre de 2022, el **Municipio** presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Reconsideración*.¹¹ Adujo que, en ningún momento, el señor **Ruiz Santiago** ha presentado “evidencia alguna para controvertir la realidad que en derecho persigue el bien inmueble en cuestión, y es que el título en pleno y absoluto dominio sobre la propiedad yace en el **Municipio de Barceloneta**”. En esta misma fecha, el **Municipio** también presentó *Réplica a Moción de Reconsideración*.¹²

Un tiempo después, el 12 de diciembre de 2022, el señor **Ruiz Santiago** presentó una *Breve Moción Urgente sobre Estado de Procedimientos y Solicitud* reiterando su interés en que la causa de

¹⁰ Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 171- 177.

¹¹ *Id.*, 178- 182.

¹² *Id.*, 183- 190.

acción se resuelva, y se ventile a la sociedad entendiendo que le asiste la razón y el derecho vigente.¹³

El día 20 de diciembre de 2022, el tribunal de instancia pronunció *Resolución* en la cual expresa: “Evaluada la Moción de Reconsideración presentada por el codemandado Polly Ruiz Santiago el 29 de septiembre de 2022, así como la oposición presentada por la parte demandante el 20 de octubre de 2022 y los autos del presente caso, se determina No Ha Lugar a la reconsideración”.¹⁴

Inconforme con lo resuelto, el 14 de febrero de 2023, el señor **Ruiz Santiago** presentó ante este Tribunal de Apelaciones un escrito intitulado *Apelación de Sentencia* señalando los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal al declarar Ha Lugar la Solicitud de Injunction del DEMANDANTE-RECURRIDO y en consecuencia emitir una Sentencia expidiendo el recurso, cuando no se cumplen los criterios establecidos en la Regla 57.3 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia.

Erró el Honorable Tribunal al emitir Sentencia contraria a Derecho, dado que no emanan ni convergen de los eventos, los elementos de buena fe, exclusividad del remedio, interés apremiante ni daño inminente.

Erró el Honorable Tribunal al emitir Sentencia, obviando los estatutos rectores aplicables y la jurisprudencia, máxime cuando se realiza, conforme a los hechos y las controversias, determinaciones propias de dilucidarse bajo la vía ordinaria y no mediante un proceso de recurso extraordinario como el que nos ocupa.

El 17 de febrero de 2023, decretamos *Resolución* en la cual, entre otras cosas, concedimos un plazo de treinta (30) días para presentar alegato en oposición. Después, el 17 de marzo de 2023, el **Municipio** presentó *Alegato en Oposición de Apelación de Sentencia*. Argumentó que “[e]l recurso de apelación presentado ante esta curia es uno patentemente frívolo. Forzoso es concluir que la parte

¹³ Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 191 – 193.

¹⁴ *Íd.* pág. 194.

apelante-codemandada actuó de forma ilegal al ocupar la propiedad en cuestión, sin ostentar derecho alguno ni facultad en ley para así hacerlo”.

Posteriormente, el 21 de abril de 2023, el señor **Ruiz Santiago** presentó *Moción Informativa Urgente sobre Auxilio de Jurisdicción y en Solicitud de Orden Cautelar*. Ese mismo día, intimamos *Resolución* en la cual concedimos un plazo al **Municipio** para exponer su posición sobre la solicitud de auxilio de jurisdicción. El 25 de abril de 2023, el **Municipio** presentó *Réplica en Oposición a Moción en Auxilio de Jurisdicción*. El mismo día, dictaminamos *Resolución* declarando no ha lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción.

Evaluated concienzudamente el expediente del caso y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar. Presentamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

II.

-A-

El interdicto preliminar o *injunction* está instituido por la Regla 57 de las de Procedimiento Civil de 2009 y los Arts. 675 al 678 del *Código de Enjuiciamiento Civil*.¹⁵ Este recurso extraordinario se utiliza para prohibir u ordenar la ejecución de determinado acto con el fin de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona en aquellos casos en que no hay otro remedio adecuado en ley para obtener ese resultado.¹⁶

Nuestro Máximo Foro reiteradamente ha señalado que los tribunales, antes de expedir un interdicto, ya sea preliminar o permanente, deben considerar si existe algún otro remedio eficaz, completo y adecuado en ley.¹⁷ De ser así, entonces no se considerará

¹⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 57 y 32 LPRA secs. 3521 a 3533.

¹⁶ *Rivera Schatz v. ELA*, 191 DPR 449, 461 (2014)

¹⁷ *Asoc. Vec. Villa Caparra v. Asoc. Fom. Educativo*, 173 DPR 304 (2008).

el daño como irreparable.¹⁸ En armonía con lo anterior, se ha señalado que se estiman como remedios legales adecuados aquellos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios, en una acción criminal o cualquiera otra disponible.¹⁹

Cónsono con lo anterior, es norma reiterada que el daño irreparable que justifica la expedición de este remedio extraordinario del interdicto es aquél que no puede ser remediado mediante la utilización de otros medios legales disponibles y no puede ser apreciado con certeza ni debidamente compensado por cualquier indemnización que pudiera recobrase en un pleito ordinario. Es por ello, que como recurso extraordinario, su concesión recae en la entera discreción del juez.²⁰ Así pues, **el injunction debe concederse en aquellos casos de clara necesidad y solamente ante una demostración de indudable e intensa violación de un derecho.**²¹

Del mismo modo, el interdicto preliminar se emite en cualquier momento antes del juicio en su fondo. En la mayoría de los casos se solicita junto a la presentación del pleito, y en caso de urgencia, se le solicita al tribunal el señalamiento de una vista para discutir los méritos de dicha petición.²² El propósito de este recurso es mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio en sus méritos para que así no se produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte al atender la petición de interdicto permanente o se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio.²³

¹⁸ *Asoc. Vec. Villa Caparra v. Asoc. Fom. Educativo, supra; Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 372 (2000).

¹⁹ *Misión Ind. P.R. v. JP y AAA*, 142 DPR 656, 681 (1997).

²⁰ *Pérez Vda. de Muñiz v. Criado, supra*, en la pág. 372; *ELA v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 680 – 681 (1999).

²¹ *Asoc. Villa Caparra Sur v. Fomento Educ., supra*. (énfasis nuestro).

²² R. Hernández Colón: *Derecho Procesal Civil*, 6ta Edición, LexisNexis (2016), en la pág. 599; D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da ed. rev., Programa de Educación Jurídica Continuada, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1996, San Juan, en la pág. 21; *Otero v. Sales*, 68 DPR 273 (1948).

²³ *Rullán v. Fas Alzamora*, 166 DPR 742, 764 (2006); *Misión Ind. PR v. JP y AAA, supra*, pág. 683.

La Regla 57.3 de las de Procedimiento Civil de 2009 dispone los criterios a ser evaluados para conceder un interdicto preliminar.

Estos son:

- (a) la naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;
- (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley;
- (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca;
- (d) la probabilidad de que la causa se torne en académica;
- (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita; y
- (f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria.²⁴

Por último, cabe resaltar que la decisión del tribunal de instancia para conceder o denegar la orden de *injunction* no será revocada en este foro apelativo a menos que se demuestre que dicho foro abusó de su facultad discrecional.²⁵

-B-

Nuestra Constitución reconoce el derecho al disfrute de la propiedad como un derecho fundamental.²⁶ “El derecho al disfrute de la propiedad...está supeditado al poder inherente del Estado para establecer restricciones sobre las propiedades privadas en favor del bienestar común”.²⁷

Consecuentemente, el Estado no puede tomar la propiedad privada para uso público a no ser a cambio de justa compensación y conforme a la ley.²⁸ Empero, como soberano, el Estado puede “adquirir el dominio de una propiedad sita dentro de sus límites territoriales...para fines públicos” mediante la expropiación forzosa.²⁹

²⁴ 32 LPRa Ap. V, R. 57.3. Véase, además, *Asoc. Vec. Villa Caparra v. Asoc. Fom. Educativo, supra*.

²⁵ *Asoc. Vec. Villa Caparra v. Asoc. Fom. Educativo, supra*; *ELA v. Asoc. de Auditores, supra*, pág. 680.

²⁶ Art. II, Sec. 7, Const. ELA, LPRa, Tomo 1.

²⁷ *ELA v. El Ojo de Agua Development*, 205 DPR 502, 518 (2020).

²⁸ Art. II, Sec. 9, Const. ELA, LPRa, Tomo 1.

²⁹ *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, 207 DPR 586 (2021); *ELA v. El Ojo de Agua Development, supra*.

De otro lado, en el ejercicio del poder de dominio eminente del Estado, existen casos excepcionales en los que el Estado puede ocupar o incautar un derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de la justa compensación.³⁰

Ante ello existe la acción de expropiación a la inversa, mediante la cual “se garantiza el cumplimiento del Estado con las disposiciones constitucionales que establecen que nadie será privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y sin haber mediado compensación”.³¹ A esos fines, el término incautación se refiere a las instancias en las que el gobierno se apodera de la propiedad privada para uso público y la ocupa físicamente.³² Asimismo, se ha definido como “cualquier privación o interferencia sustancial en el dominio o el disfrute de una cosa” o “[c]ualquier interferencia sustancial con la propiedad que destruya o disminuya su valor, o por la cual el derecho del dueño a usarla o disfrutarla sea sustancialmente menoscabado o destruido”.³³

Acorde con ello, la Sección 5 (a) de la *Ley General de Expropiación Forzosa*, reconoce expresamente la facultad que ostentan los municipios para instar procesos de expropiación forzosa.³⁴ Igualmente, el *Código Municipal de Puerto Rico (Código Municipal)*, establece que los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa dentro de sus límites territoriales.³⁵ En específico, el Artículo 2.018 inciso (a) (2) (v) y (vi) del *Código*

³⁰ *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268, 279 (2014).

³¹ *Íd.*

³² R. Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, Programa de Educación Jurídica Continua de Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1988, reimpresso 2013, Vol. II, en la pág. 870.

³³ *Íd.*, en la pág. 887.

³⁴ Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada. 32 LPR sec. 2907.

³⁵ Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada. 21 LPR sec. 7001 et seq. Resulta necesario destacar que para el año 2010, mediante *Sentencia final, firme e inapelable*, el **Municipio** advino dueño titular de la propiedad en cuestión. Para ese entonces, el estado de derecho era uno distinto. En aquel entonces, el **Municipio** adquirió dicho bien inmueble al amparo de la *Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico*, 21 LPR sec. 4001 nota. (Derogada). Actualmente, y al momento en que ocurren los hechos del presente caso, la legislación vigente es el *Código Municipal de Puerto Rico*.

Municipal, instituye que los municipios pueden ocupar, demoler o causar perjuicios a la propiedad privada, para ser utilizada para los siguientes fines:³⁶

(v) cuando sea favorable al interés público, que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, sean objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones;

(vi) Cualquier otro propósito de utilidad que sea declarado así por la Legislatura Municipal conforme a las facultades otorgadas a los municipios por este Código y en cumplimiento con esta ley.

Ahora bien, el *Código Municipal* contiene disposiciones especiales para los casos de expropiaciones de propiedades inmuebles declaradas **estorbos públicos y su eventual transferencia a una tercera persona**.³⁷ Específicamente, el Artículo 4.007 del *Código Municipal* dispone como política pública el “[r]estaurar y ocupar las estructuras, que por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas; y [f]ortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes”.³⁸ En conformidad con la política pública antes reseñada, el Artículo 4.010 del *Código Municipal*, conviene que los efectos de declarar una propiedad como estorbo público son los siguientes:³⁹

- (a) El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público;
- (b) El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado;
- (c) El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad;

³⁶ 21 LPRa sec. 7183.

³⁷ (énfasis nuestro).

³⁸ 21 LPRa sec. 7631 (c) y (d).

³⁹ 21 LPRa sec. 7634.

(d) El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.

De forma específica, respecto a los bienes declarados como estorbo público que sean adquiridos por el Municipio para ser transferidos a terceros, el Artículo 4.012 del *Código Municipal*, expresa:⁴⁰

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el municipio para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad.

-C-

El derecho registral inmobiliario se fundamenta en una serie de principios, entre estos: la inscripción, la prioridad o rango, el tracto sucesivo, la legalidad y la fe pública registral.⁴¹ Estos principios guían la interpretación de la normativa que aplica a los derechos reales y a las garantías personales que recaen sobre estos.⁴²

Como regla general, en nuestra jurisdicción, el principio de inscripción no es de naturaleza constitutiva. Por ende, **los derechos reales se constituyen sin tener que inscribirse de antemano. En palabras sencillas: “el Registro no da ni quita derechos”**.⁴³ Si

⁴⁰ 21 LPRC sec. 7636.

⁴¹ *Ley Inmobiliaria del Estado Libre de Asociado*, conocida como la Ley Núm. 210 de 2015, según enmendada. 30 LPRC sec. 6001 et seq.

⁴² *Íd.*

⁴³ *U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448, 467 (1989). (énfasis nuestro).

bien, conforme al Art. 53 de la *Ley Hipotecaria*, los títulos inscritos surten efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción, la inscripción solo posee una función declarativa y es, incluso, voluntaria.⁴⁴ Por lo tanto, salvo por ciertas excepciones, los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y se extinguen fuera del Registro de la Propiedad.⁴⁵

III.

Al evaluar la totalidad del expediente, resulta necesario discutir conjuntamente los señalamientos de error planteados por el señor **Ruiz Santiago** dado que todos están dirigidos a cuestionar la *Sentencia* apelada.

El señor **Ruiz Santiago** expresó que a simple vista no se configuran los criterios de apremio para sustentar la *Solicitud de Injunction Preliminar y Permanente al Amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil* incoada por el **Municipio**. Además, manifestó que de la propia *Sentencia* se desprende que transcurrió más de un (1) año y medio de haberse celebrado la subasta y ni siquiera se había otorgado contrato alguno. Adicionalmente mencionó que “[e]l ayuntamiento no solo no pudo demostrar haber cumplido con el pago de lo pactado a los titulares en aquel entonces, sino que tampoco pudo establecer la inscripción registral del bien ni explicar por qué en el *CRIM* aparecía un dueño distinto sobre el inmueble”.⁴⁶ Arguyó que es el propio **Municipio** quien catalogó e identificó el inmueble como estorbo público. Sostuvo que de ninguna forma o manera ha realizado actos en contra del **Municipio** en su detrimento o en menoscabo de tercero alguno con justo título.

De otro lado, el **Municipio** aseveró que el señor **Ruiz Santiago** recurrió ante este foro revisor de manera frívola, tardía y temeraria. Aseguró que el señor **Ruiz Santiago** no posee derecho alguno sobre

⁴⁴ 30 LPRA sec. 2256.

⁴⁵ L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, en la pág. 42.

⁴⁶ Véase *Apelación de Sentencia*, pág. 17.

la propiedad en cuestión. Asimismo, expuso que después de la *Querrela* presentada en su contra ante la Unidad de Procesamiento Administrativo Disciplinario (UPAD), la investigadora Lcda. Vivían González Méndez concluyó que “*no existe prueba fehaciente de que haya habido persecución, actuaciones indebidas, dolo, coacción, temeridad, vandalismo de letreros en incumplimiento con la ley*”.⁴⁷ Expuso que el señor **Ruiz Santiago** pretende abrogarse una propiedad que no le pertenece e impugnar una sentencia sobre expropiación forzosa, la cual es final, firme, e inapelable y de la cual el señor **Ruiz Santiago** no fue parte. Agregó que el señor **Ruiz Santiago** también pretende impugnar un proceso de subasta informal la cual también es final, firme, e inapelable y de la cual tampoco participó como licitador.⁴⁸

Como regla general, los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos de un Tribunal de Primera Instancia, ni tampoco sustituir un criterio por el juzgador.⁴⁹ La razón jurídica de esta normativa es clara, pues se trata de dar deferencia a un proceso que ha ocurrido principalmente ante los ojos del juzgador de instancia.⁵⁰ Así, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos dado que el foro apelativo cuenta solamente con [expedientes] mudos e inexpresivos.⁵¹ De ordinario, el pronunciamiento del TPI se sostendrá en toda su extensión por el Tribunal Apelativo en ausencia de perjuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción.⁵²

Pero, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de prueba pericial y documental. En esos

⁴⁷ Véase *Réplica en Oposición a Moción en Auxilio de Jurisdicción*, pág. 2.

⁴⁸ *Íd.*, págs. 4 – 5.

⁴⁹ *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 448 (2012).

⁵⁰ *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 357 (2009).

⁵¹ *Trinidad García v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

⁵² *Trans-Oceanic. Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012).

casos, los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro primario.⁵³

Ahora bien, el señor **Ruiz Santiago** esgrime que erró el foro primario al declarar no ha lugar la solicitud de *injunction*. Más, lo cierto es que del expediente surge con claridad que el **Municipio** es el dueño titular de la propiedad en controversia y advino propietario mediante sentencia final, firme e inapelable. También, surge del expediente que el **Municipio** consignó dos (2) cheques por las cantidades de \$32,900.00 y \$134,400.00 equivalentes a la justa compensación a pagar por la propiedad expropiada.⁵⁴

De otra parte, se desprende del récord que el **Municipio** realizó una subasta informal en la cual se llevó la buena pro el señor Edgardo Lebrón, pero el contrato de compraventa no se ha confeccionado, por lo que, el **Municipio** continúa siendo el dueño titular de la propiedad en cuestión.⁵⁵ El señor **Ruiz Santiago** argumentó que el inmueble en disputa fue identificado como un estorbo público en el inventario de propiedades en desuso. Ello constituye un error administrativo sujeto a corrección. Por tanto, el señor **Ruiz Santiago** no puede pretender ampararse en una actuación administrativa incorrecta que no crea un estado de derecho.⁵⁶

De otro lado, tampoco es correcto exponer que por el hecho de que un inmueble no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad, pues no posee un titular con pleno dominio. La inscripción registral no es necesaria para que se constituya un derecho real válido, ello simplemente brinda protección registral oponible ante terceros.⁵⁷

Así pues, al evaluar la totalidad de las circunstancias, los señores **Laylanie Ruiz Olmo** y **Ruiz Santiago** han estado ocupando

⁵³ *Dye – Tex P.R., Inc., v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 – 663 (2000).

⁵⁴ Véase, Apéndice de la *Apelación de Sentencia*, págs. 26– 27.

⁵⁵ *Íd.*, págs. 28– 49.

⁵⁶ *Santiago v. Departamento de la Familia*, supra.

⁵⁷ *U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador*, supra.

y ejecutando actos de dominio sobre una propiedad privada en la cual no poseen autorización ni derecho alguno.

Así las cosas, al ponderar los hechos podemos forzosamente colegir que existe un daño que afecta al **Municipio**, pues luego de la subasta, el señor Edgardo Lebrón resultó ser el licitador agraciado, y debido a esta controversia no se ha podido concretizar la compraventa. Ello, ciertamente también afecta los derechos del señor Edgardo Lebrón. De igual forma, no existe otro remedio adecuado en ley para evitar los actos de dominio del señor **Ruiz Santiago**. A su vez, existe gran probabilidad de que el **Municipio** prevalezca. Toda vez que existe un impacto sobre el interés público, pues se trata de derechos propietarios. Adicionalmente, no se desprenden elementos del expediente que nos conduzcan razonablemente a concluir que el **Municipio** ejecutó actos ilegales y se apartó de la buena fe y diligencia necesaria.

Ante esa realidad, entendemos que el foro primario no erró al expedir el *injunction* preliminar y permanente contra los señores **Laylanie Ruiz Olmo** y **Ruiz Santiago** decretando un cese y desista de entrar al inmueble y realizar actos de dominio y posesión.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* dictaminada el 14 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo.

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

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