

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan
Parte Peticionaria	KLCE202300499	Civil núm.: K EF2006-0601
v.		Sobre: Expropiación Forzosa
PONCE BAY LAND ENTERPRISES, INC.		
Parte Recurrída		

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores.

Rodríguez Flores, juez ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

Comparece la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración de Terrenos) y solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 27 de octubre de 2022, notificada el 28 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el TPI interpretó que lo resuelto en la *Minuta Resolución* de la vista celebrada el 30 de agosto de 2018, dilucidó la controversia sobre cabida del terreno objeto de la acción de expropiación forzosa del presente caso.

La parte recurrida, Ponce Bay Land Enterprises, Inc., compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden y de Desestimación*.

Evaluada las posiciones de las partes litigantes, y a la luz de lo dispuesto en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil<sup>1</sup>, los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones<sup>2</sup>, nos parece meritorio acoger el presente recurso y dilucidar el asunto en esta etapa procesal, por entender que la

<sup>1</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

<sup>2</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

decisión impugnada es contraria a derecho. Por tanto, ejercemos nuestra discreción, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* emitida por el TPI el 27 de octubre de 2022.

I.

El presente caso versa sobre una petición de expropiación forzosa presentada el 27 de octubre de 2006 por la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración), para adquirir una parcela de terreno en el barrio Playa del municipio de Ponce, con el fin de desarrollar el Puerto de las Américas. Junto a su petición, la Administración adjuntó el *Exhibit A* (descripción de la propiedad a expropiarse)<sup>3</sup> y la *Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad*. También consignó en la secretaría del tribunal la cantidad de \$2,300,000.00, que estimó como justa compensación, e incluyó a Ponce Bay Land Enterprises (Ponce Bay Land), como la única parte con interés propietario en el terreno. El 8 de noviembre de 2006, el TPI emitió una resolución en la cual reconoció a la Administración como titular del terreno desde el momento en que presentó la declaración y consignó la justa compensación.

El 17 de noviembre de 2006, Ponce Bay Land presentó una *Réplica a la Petición*. Planteó que la cantidad de terreno expropiado era mayor a la señalada por la Administración y, por tanto, la suma consignada no constituía una justa compensación.<sup>4</sup> Por ello, mediante moción<sup>5</sup> presentada posteriormente, arguyó que se debía enmendar el *Exhibit A* de la petición de expropiación para que reflejara la cabida que surgía del plano de mensura preparado por

---

<sup>3</sup> Según el *Exhibit A*, el terreno a expropiarse tiene una cabida de 19.4871 cuerdas, equivalentes a 76,592.1342 metros cuadrados. El 25 de agosto de 2016, el TPI aprobó la solicitud de enmienda al *Exhibit A* presentada por la Administración, a los efectos de hacer constar que en el terreno ubica una estructura industrial de 20,190 metros cuadrados. Apéndice del recurso, págs. 301, 276-278.

<sup>4</sup> *Íd.*, págs. 295-297.

<sup>5</sup> Véase, *Moción para que se Ordene Enmendar el Exhibit "A" de la Petición de Expropiación para Corregir Cabida y de otros Extremos* presentada el 15 de mayo de 2015, y el plano preparado por el ingeniero Irizarry. *Íd.*, págs. 279-281, 293.

el ingeniero José Luis Irizarry<sup>6</sup> en el caso *Ponce Bay Land v. Ponce Broadcasting* (J AC2006-0874), sobre reivindicación y deslinde. Dicho caso concluyó mediante *Sentencia* por estipulación emitida el 25 de febrero de 2010, por la Sala de Ponce.<sup>7</sup> La estipulación reconoció el mencionado plano de mensura como el documento que expresaba los **puntos y colindancias** de los terrenos pertenecientes a Ponce Bay Land Enterprises, Inc. y Ponce Broadcasting Corp.<sup>8</sup> Acorde con éste, las partes allí litigantes acordaron que el área de 1,683.342 metros cuadrados (0.4283 cuerdas) ilustrada es propiedad de Ponce Broadcasting Corp.

Trabada la controversia referente a la cabida del predio expropiado, durante el descubrimiento de prueba surgió una segunda controversia: la posible contaminación ambiental en la propiedad expropiada y cómo ello afectaba su justo valor. Luego de varios trámites procesales, el 30 de agosto de 2018, la Administración y Ponce Bay Land comparecieron a la vista de conferencia con antelación a juicio. En esa vista, que el TPI tornó en una sobre el estado de los procedimientos, la jueza Leticia Ortiz Feliciano resolvió en corte abierta que la sala de expropiaciones no tenía jurisdicción para considerar prueba sobre contaminación ambiental propuesta por la Administración.

También, ante lo informado por Ponce Bay Land a los efectos de que “hay una sentencia del Tribunal, en cuanto a la cabida”<sup>9</sup> de la parcela, la jueza Ortiz Feliciano expresó en corte abierta que, **si ya había una sentencia final y firme que adjudicara el asunto de la cabida del predio expropiado, las partes se encontraban obligadas a estipular dicha controversia.**<sup>10</sup> No obstante, manifestó

---

<sup>6</sup> El plano indica que la parcela tiene una cabida de 19.8568 cuerdas, equivalentes a 70,045.2031 metros cuadrados.

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 49.

<sup>8</sup> *Íd.*, págs. 50-51.

<sup>9</sup> Véase, *Minuta Resolución. Íd.*, págs. 239-244, específicamente a la pág. 243.

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 244.

que “[e]n su momento, si persiste una alegación de una cabida que se ocupó, pero no se le está compensando porque no se la está reconociendo la parte peticionaria, porque le reconoce una cabida menor, entonces el perito agrimensor de **la parte con interés le tendrá que ilustrar**”.<sup>11</sup>

Tras la presentación de los recursos apelativos en cuanto a la controversia sobre la jurisdicción de la sala de expropiaciones para considerar la prueba de contaminación ambiental, la emisión del correspondiente mandato por el Tribunal Supremo<sup>12</sup>, y por motivo del retiro de la jueza Ortiz Feliciano, el caso fue asignado a la jueza María D. Díaz Pagán.

Así las cosas, en lo concerniente a la controversia relacionada con la cabida del terreno expropiado, el 27 de octubre de 2022, la jueza Díaz Pagán emitió una *Resolución*<sup>13</sup>. En ella, realizó un recuento del trámite procesal del caso y reseñó las posturas de las partes afín con el asunto, y clarificó en detalle lo que surgía del expediente y de las grabaciones *For the Record* de las vistas del caso<sup>14</sup>.

Por lo que se refiere a las posturas de las partes, la jueza Díaz Pagán expuso que, por un lado, Ponce Bay Land alegaba que existe una sentencia final y firme emitida por la Sala de Ponce que precisa la cabida de la finca expropiada, que la validez de dicha sentencia no había sido impugnada y, por tanto, conservaba todo su efecto y vigor. Por otro lado, manifestó que la Administración argumentaba que la causa de acción atendida por la Sala de Ponce fue una de

---

<sup>11</sup> *Íd.*, pág. 243.

<sup>12</sup> El mandato del Tribunal Supremo fue a los efectos de devolver el caso al TPI para que evaluara a tenor con las Reglas de Evidencia la admisibilidad de la prueba sobre contaminación ambiental y sobre los costos de remediación presentada por la Administración. Para un examen en detalle, véase, *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, 207 DPR 586 (2021).

<sup>13</sup> Notificada el 28 de octubre de 2022. Apéndice del recurso, págs. 186-203.

<sup>14</sup> El tribunal afirmó haber escuchado las vistas del 10 de junio de 2008, 21 de mayo de 2009, 24 de octubre de 2012, 4 de noviembre de 2014, 22 de junio de 2015, 29 de marzo de 2016 y 30 de agosto de 2018. *Íd.*, específicamente a la pág. 189.

deslinde, dirigida a corregir puntos y colindancias de los inmuebles de las partes allí litigantes, y no para reivindicar cabida en posesión de otro. Arguyó que dicha sentencia carecía de eficacia, porque para cuando fue emitida – 25 de febrero de 2010 - Ponce Bay Land ya no era titular de la parcela en cuestión, dada la investidura de título emitida a favor de la Administración en el procedimiento de expropiación.<sup>15</sup> Igualmente, señaló que cualquier sentencia emitida en un caso en el que la Administración no participó como parte en nada la obligaba, por no estar presentes los requisitos de la doctrina de cosa juzgada.

De otra parte, la jueza Díaz Pagán precisó que la revisión del tracto procesal del caso reflejaba que, desde sus inicios, la Administración tenía conocimiento de la discrepancia respecto a la extensión o cabida del predio expropiado. Particularizó además que, al menos desde la vista del 20 de junio de 2008, la Administración conocía de la existencia de la acción de reivindicación y deslinde presentada en la Sala de Ponce. De igual modo, subrayó que la Administración no había solicitado la reconsideración ni la revisión judicial de lo resuelto en la *Minuta Resolución* del 30 de agosto de 2018, en cuanto a que se tenía que estipular el aspecto de la cabida del predio expropiado, habida cuenta de la sentencia emitida por la Sala de Ponce.

De otro lado, la jueza Díaz Pagán aludió al trámite accidentado del caso, en el que hubo varias renunciaciones por parte de las representaciones legales de ambas partes y la intervención de distintos jueces. No obstante, recalcó que el buen funcionamiento del sistema judicial hacía necesario que se reconociera el carácter de finalidad de las controversias adjudicadas. Expresó que visitar

---

<sup>15</sup> El pleito de reivindicación y deslinde se presentó el 6 de octubre de 2006, la petición de expropiación del presente caso se radicó el 27 de octubre de 2006, y la investidura de título a favor de la Administración el 8 de noviembre de 2006.

la controversia relacionada con la cabida del predio expropiado, luego de ésta haber sido adjudicada en una determinación que no fue revisada por un tribunal de mayor jerarquía, retrasaría indebidamente el procedimiento. Así pues, interpretó que lo resuelto en la *Minuta Resolución* de la vista celebrada el 30 de agosto de 2018, en los siguientes términos: “[e]n esa vista la jueza [Ortiz Feliciano] dispuso que si había una sentencia final y firme atendiendo el asunto de la cabida, las partes tenían que estipular y **la cabida era la que disponía la sentencia de Ponce**”. (Énfasis nuestro).<sup>16</sup> Acorde con ello, la jueza Díaz Pagán mantuvo el señalamiento de la vista de conferencia con antelación a juicio y requirió a las partes presentar un informe que cumpliera con las disposiciones de la Regla 37.4 de Procedimiento Civil<sup>17</sup>.

Inconforme con el anterior dictamen, el 14 de noviembre de 2022, la Administración presentó una *Moción para Solicitar Reconsideración y/o para Aclarar*.<sup>18</sup> Adujo que no existía una sentencia final y firme que hubiese adjudicado cuál es la extensión o cabida del terreno expropiado. Reiteró que el caso de *Ponce Bay Land Enterprises, Inc. v. Ponce Broadcasting Corp.* (J AC2006-0874) versó sobre una acción de deslinde en la que se dictó sentencia a base de una estipulación sobre “puntos y colindancias”, y no sobre la cabida del terreno.<sup>19</sup> Por lo anterior, la Administración expuso que no había razón para solicitar reconsideración o recurrir de la *Minuta Resolución* del 30 de agosto de 2018 en lo concerniente a la controversia sobre la cabida del terreno expropiado.

Así también, la Administración insistió en que Ponce Bay Land suscribió la estipulación del caso de deslinde el 11 de febrero de 2010, fecha en la que ya no era titular del predio por haberse

---

<sup>16</sup> Apéndice del recurso, específicamente a la pág. 189.

<sup>17</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 37.4.

<sup>18</sup> Apéndice del recurso, págs. 27-32.

<sup>19</sup> Con la solicitud de reconsideración, la Administración presentó copia del expediente judicial del caso J AC2006-0874.

radicado el pleito de expropiación.<sup>20</sup> También repitió que si hubiese una sentencia que hubiera adjudicado la cabida del predio expropiado, no tendría efecto de cosa juzgada en contra de la Administración, debido a que las exigencias del debido proceso de ley prohíben la aplicación de tal doctrina contra una parte que no fue parte en un primer pleito. Igualmente indicó que el acuerdo de estipulación tampoco vincula a la Administración, ya que ésta no fue parte de la transacción. Por tanto, razonó que, toda vez que no existía antecedente alguno que estableciera que la cabida del predio expropiado fuera distinta a la indicada en el *Exhibit A* de la petición de expropiación, Ponce Bay Land tenía la obligación de demostrar mediante prueba pericial su alegación de que la cabida era una distinta a la ilustrada en el referido exhibit.

Ponce Bay Land presentó su oposición a la solicitud de reconsideración. Luego, ambas partes presentaron sus respectivos escritos en réplica y dúplica.

El 28 de marzo de 2023, notificada el 4 de abril de 2023, el TPI dictó *Resolución* en la que declaró *no ha lugar* la solicitud de reconsideración de Ponce Bay Land. En su dictamen, el TPI expresamente revalidó que la cabida del predio expropiado era la que se estableció en la sentencia emitida por la Sala de Ponce en el caso *Ponce Bay Land Enterprises, Inc. v. Ponce Broadcasting Corp.* (J AC2006-0874).

Insatisfecha aún, el 4 de mayo de 2023, la Administración instó el recurso de epígrafe y apuntó el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al aplicarle a la Administración una Sentencia dictada a base de una estipulación, en un caso en el que ésta no fue parte, en crasa violación al debido proceso de ley y las doctrinas básicas de derecho de contratos y cosa juzgada.

---

<sup>20</sup> *Supra*, nota 13.

En esencia, reprodujo en su recurso sus argumentos previos en cuanto a que el pleito de la Sala de Ponce fue uno de deslinde en el que nada se adjudicó respecto a la cabida o extensión del terreno expropiado, que allí se dictó sentencia a base de una estipulación suscrita por Ponce Bay Land cuando ésta ya no era la titular del terreno, y que la Administración no participó como parte en dicho pleito. Como argumento para que expidamos el recurso, expuso que nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos evitaría un fracaso de la justicia, toda vez que el dictamen del TPI incide en la valoración del sujeto expropiado requiriendo la consignación de fondos públicos adicionales.

Ponce Bay Land compareció, expresó su objeción a la expedición del recurso y solicitó su desestimación. Articuló que la comparecencia de la Administración era tardía porque pretendía relitigar la controversia sobre la cabida del terreno expropiado, resuelta mediante la sentencia final y firme emitida el 25 de febrero de 2010 por la Sala de Ponce, en el caso J AC2006-0874, o recurrir de la *Minuta Resolución* del 30 de agosto de 2018. De tal forma, por entender que había transcurrido el término reglamentario para solicitar la revisión de los dictámenes, Ponce Bay Land razona que este Tribunal carece de jurisdicción para atender el presente recurso.

El 18 de mayo de 2023, al amparo de la autoridad que nos confiere la Regla 35(A)(1) de nuestro Reglamento<sup>21</sup>, este Tribunal dictó una *Resolución* mediante la cual paralizó los procedimientos judiciales ante el TPI.

Con el beneficio de las comparecencias de las partes, resolvemos.

## II.

---

<sup>21</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 35(a)(1).



-A-

La acción de deslinde tiene el propósito de determinar linderos confundidos de dos heredades contiguas.<sup>22</sup> La acción es imprescriptible y, el hecho de haberse practicado una primera acción no impide que se vuelva a hacer, siempre que existan nuevas causas que lo justifiquen.<sup>23</sup> La acción de deslinde tiene dos características distintivas: por un lado, pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño; por otro lado, en esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. Es en virtud de estas características que el deslinde no da ni quita derechos. **La sentencia de deslinde tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados inmuebles.**<sup>24</sup> Cuando el tribunal deba examinar la validez o eficacia de los títulos, o cuando el demandante solicite la posesión que corresponde a su dominio, se está ante una acción reivindicatoria.<sup>25</sup>

Mediante la acción reivindicatoria, el propietario reclama su cosa de quien la tenga o posea. Debe identificar adecuadamente dicho objeto, probar que es suyo y probar que está indebidamente en posesión del demandado. Este segundo requisito implica que el demandante está obligado a probar su título y no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado. Cumplida esa obligación probatoria, corresponde al demandado señalar y probar su mejor título.<sup>26</sup> De tal forma, la sentencia reivindicatoria declara el derecho dominical del demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006).

<sup>23</sup> *Íd.*, pág. 158.

<sup>24</sup> *Íd.*, pág. 158.

<sup>25</sup> *Íd.*, pág. 159.

<sup>26</sup> *Íd.*, pág. 157.

<sup>27</sup> *Íd.*, pág. 158.

Las acciones de reivindicación y deslinde pueden acumularse o instarse sucesivamente. Por ejemplo, el propietario que desea recuperar un terreno de su colindante podía solicitar el deslinde para identificar precisamente el terreno.<sup>28</sup>

-B-

El Código Civil de 1930<sup>29</sup>, aplicable a los hechos de este caso, dispone que las obligaciones nacen de la ley, los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.<sup>30</sup>

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Por tanto, una vez concurran los elementos de consentimiento, objeto y causa, las partes involucradas quedan obligadas a las condiciones y los términos pactados.<sup>31</sup> Además, desde que las partes consienten, se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que surjan de éste y que, a su vez, sean conformes a la buena fe, el uso y la ley.<sup>32</sup>

De igual modo, y a tenor con el principio de la libertad de contratación que rige en nuestra jurisdicción, los contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.<sup>33</sup>

-C-

---

<sup>28</sup> *Íd.*, pág. 159.

<sup>29</sup> El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* Para fines de la presente controversia, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

<sup>30</sup> Art. 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2992 (derogado); *Universal Ins. v. Popular Auto*, 207 DPR 228, 238 (2021); *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, 199 DPR 706, 726 (2018).

<sup>31</sup> Arts. 1044 y 1213 del Código Civil de 1930, 31 LPRA secs. 2994 y 3391 (derogado); *Engineering Services v. AEE*, 209 DPR 1012, 1027 (2022); *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, *supra*, pág. 727.

<sup>32</sup> Art. 1210 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3375 (derogado).

<sup>33</sup> Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3372 (derogado).

El Art. 1709 del Código Civil de 1930 define la transacción como “un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado”.<sup>34</sup>

Los elementos que constituyen un acuerdo transaccional son: (1) una relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable, y, (3) las recíprocas concesiones de las partes.<sup>35</sup> Con respecto al alcance de los acuerdos transaccionales y la renuncia de derechos, el Art. 1714 del Código Civil de 1930<sup>36</sup> establece que:

La transacción no comprende sino los objetos expresados determinadamente en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma.

La renuncia general de derechos se entiende sólo de los que tienen relación con la disputa sobre que ha recaído la transacción.

Cónsono con ello, el Tribunal Supremo ha opinado que, “al interpretar un contrato de transacción, aplican las normas generales sobre la interpretación de contratos en lo que no sean incompatibles con una norma particular de interpretación”.<sup>37</sup> De tal forma aplican las normas sobre la necesidad de descubrir la verdadera intención de los contratantes cuando esta no surja claramente de los términos del contrato.<sup>38</sup> En ese sentido, “el contrato de transacción debe interpretarse de forma restrictiva por lo que sus efectos se extienden a lo expresamente pactado por las partes”.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> 31 LPRA sec. 4821 (derogado).

<sup>35</sup> *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281, 290-291 (2012).

<sup>36</sup> 31 LPRA sec. 4826 (derogado).

<sup>37</sup> *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, supra, pág. 291.

<sup>38</sup> *Íd.*

<sup>39</sup> *US Fire Insurance v. A.E.E.*, 174 DPR 846, 854 (2008).

Para dar vida a la figura de transacción, se requiere una cuestión anterior, ya sea judicial o extrajudicial.<sup>40</sup> En lo atinente a la controversia ante nuestra consideración, en *Ponce Bay Land Enterprises, Inc. v. Ponce Broadcasting Corp.* (J AC2006-0874), la Sala de Ponce acogió la estipulación transaccional en la sentencia que emitió el 25 de febrero de 2010, por lo cual, se trató de una transacción judicial. Es decir, aquella “en la cual las partes acuerdan una transacción luego de haber comenzado el pleito judicial y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso, poniendo fin así a la controversia que generó el litigio”.<sup>41</sup>

Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que “una estipulación que finaliza un pleito, suscrita por las partes y aceptada por el tribunal constituye un contrato de transacción que obliga”.<sup>42</sup>

En cuanto a los efectos de un acuerdo transaccional, el Art. 1715 del Código Civil de 1930 dispone, en parte, que la transacción tiene para las partes la autoridad de cosa juzgada.<sup>43</sup> Ello implica que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, pues no podrán volver nuevamente sobre estos.<sup>44</sup> No obstante, “han de entenderse como resueltas con carácter final sólo las cuestiones directamente relacionadas con el objeto transigido, lo que presupone la necesidad de claridad y precisión en la descripción de los asuntos transados”.<sup>45</sup>

Ahora bien, aunque un contrato de transacción tiene el efecto de cosa juzgada, ello no impide que el juzgador interprete su extensión y aplicación al pleito judicial en el que se plantea como defensa.<sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> *A. Martínez & Co. v. Long Const. Co.*, 101 DPR 830, 834 (1973).

<sup>41</sup> *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 847 (2006).

<sup>42</sup> *Magee v. Alberro*, 126 DPR 228, 232 (1990).

<sup>43</sup> 31 LPRA sec. 4827 (derogado); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 440 (2012).

<sup>44</sup> *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503, 516 (1988).

<sup>45</sup> *US Fire Insurance v. A.E.E.*, supra, pág. 854.

<sup>46</sup> *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 167 DPR 439, 447 (2006).

## III.

Debemos determinar qué efectos tiene la *Sentencia* por estipulación emitida el 25 de febrero de 2010 por la Sala de Ponce en el caso *Ponce Bay Land v. Ponce Broadcasting*, civil núm. J AC2006-0874, sobre las partes y la controversia del presente caso.

En el caso de la Sala de Ponce, las partes allí litigantes resolvieron culminar dicho procedimiento judicial en los siguientes términos:

1. El presente caso se radicó para el año 2006, cuando la Parte Demandante observó que la Parte Demandada había ocupado y cercado terrenos que no le pertenecen y que son propiedad de PONCE BAY LAND ENTERPRISES, INC.

2. Luego de múltiples reuniones entre las partes y sus respectivos peritos, la Parte Demandada aceptó en moción fechada 20 de agosto de 2008, estar ocupando un área de 8,075.7966 metros cuadrados de la propiedad perteneciente a la demandante, PONCE BAY LAND ENTERPRISES, INC.

3. Aún, luego del reconocimiento de la Parte Demandada de estar ocupando propiedad de PONCE BAY LAND ENTERPRISES, INC., **existía controversia en cuanto a la colindancia** de los inmuebles pertenecientes a las partes, lo que requirió nuevas reuniones y preparación de planos.

4. Consecuencia de lo anterior, en el mes de diciembre de 2009, se preparó un nuevo plano por el Ing. José Luis Irizarry, perito de la Parte Demandante, el cual fue verificado y firmado por el Agrimensor del Municipio Autónomo de Ponce, Jorge Soto Colón, el 15 de diciembre de 2009, aprobando el que las colindancias con dicha entidad gubernamental estaban conforme con sus registros.

5. Las **Partes acuerdan** que el área de 1,683.342 metros cuadrados 0.4283 cuerdas que se ilustra en el plano de mensura preparado por el ingeniero Irizarry pertenece a Ponce Broadcasting Corp.

6. La nota que aparece en dicho plano que lee “Área Invadida 1,683.3042 M.C=0.4283 CDAS”, se debe tener por no puesta.

7. Se hace formar parte de esta estipulación el plano preparado por el Ing. José Luis Irizarry y firmado por los abogados de las partes como el documento que **reconoce y expresa los puntos y colindancias** entre PONCE BAY LAND ENTERPRISES, INC: y PONCE BROADCASTING CORP.

POR TODO LO CUAL, se solicita respetuosamente de este Honorable Tribunal apruebe la presente estipulación y dicte sentencia conforme a la misma. (Énfasis nuestro).<sup>47</sup>

En su recurso, la Administración arguye que lo resuelto por el TPI mediante la *Resolución* de 27 de octubre de 2022 o la *Minuta Resolución* de 30 de agosto de 2018, a la que alude la jueza Díaz Pagán, en nada afecta la cabida ilustrada en el *Exhibit A* de la petición de expropiación. Ello, porque no existe sentencia final y firme alguna que haya adjudicado la cabida del terreno expropiado. Tiene razón.

De la sentencia emitida por la Sala de Ponce de conformidad con la estipulación sometida por las partes en dicho caso, surge que el motivo del pacto fue acordar “que el área de 1,683.342 metros cuadrados 0.4283 cuerdas que se ilustra en el plano de mensura preparado por el ingeniero Irizarry pertenece a Ponce Broadcasting Corp.”. Surge además que el plano que se hizo formar parte de la referida estipulación precisamente **reconoce y expresa los puntos y colindancias** entre las propiedades pertenecientes a Ponce Bay Land Enterprises, Inc. y Ponce Broadcasting Corp. Por lo anterior, este Tribunal debe concluir que la sentencia dictada por la Sala de Ponce solamente tuvo como fin precisar los puntos y colindancias entre las propiedades pertenecientes a Ponce Bay Land y Ponce Broadcasting Corp., y no la extensión o cabida de los predios.

Por otro lado, de la *Minuta Resolución* de 30 de agosto de 2018, surge que, ante la controversia sobre la cabida del predio expropiado, la jueza Ortiz Feliciano indicó que Ponce Bay Land tenía que demostrar con prueba pericial que la cabida es distinta a la ilustrada en el *Exhibit A* de la petición de expropiación. Luego, tras escuchar los argumentos de las partes en cuanto al asunto, expresó que si ya había una sentencia final y firme que adjudicara el asunto

---

<sup>47</sup> Apéndice del recurso, págs. 50-51.

de la cabida del predio expropiado, las partes se encontraban obligadas a estipular dicha controversia.

Como se observa, la estipulación ordenada por la jueza Ortiz Feliciano estaba sujeta o condicionada a que hubiera una sentencia final y firme que adjudicara el asunto de la cabida del predio expropiado. Sin embargo, como indicáramos previamente, la causa de acción adjudicada mediante estipulación de las partes por la Sala de Ponce nada expresó respecto a la cabida o extensión del predio expropiado. A base del derecho expuesto, por tratarse de una sentencia por estipulación, ésta debe ser interpretada restrictivamente, comprendiendo sólo los asuntos expresados en el acuerdo. Tampoco se alegó la existencia de sentencia alguna que haya solventado el asunto de la cabida.

En virtud de lo anterior, contrario a lo resuelto por la jueza Díaz Pagán en su *Resolución* del 27 de octubre de 2022, la controversia relacionada con la cabida del predio expropiado no fue adjudicada en la sentencia emitida el 25 de febrero de 2010, por la Sala de Ponce en el caso *Ponce Bay Land Enterprises, Inc. v. Ponce Broadcasting Corp.* (J AC2006-0874). Consecuentemente, la Administración no tenía la obligación de solicitar la reconsideración ni recurrir de la *Minuta Resolución* de la vista llevada a cabo el 30 de agosto de 2018 ante la jueza Ortiz Feliciano, en lo concerniente al asunto de la cabida del predio expropiado.

Lo esbozado demuestra la existencia de una controversia en cuanto a la cabida o extensión del terreno expropiado. Por tanto, conforme ordenado mediante la *Minuta Resolución* del 30 de agosto de 2018, subsiste la obligación de Ponce Bay Land de demostrar mediante prueba pericial su alegación de que la cabida es distinta a la ilustrada en el *Exhibit A* de la petición de expropiación.

Así pues, este Tribunal expide y revoca la *Resolución* del TPI del 27 de octubre de 2022, en cuanto ésta resolvió que la cabida del

predio expropiado fue adjudicada en la sentencia emitida el 25 de febrero de 2010 por la Sala de Ponce en el caso *Ponce Bay Land Enterprises, Inc. v. Ponce Broadcasting Corp.* (J AC2006-0874). Conforme nuestro pronunciamiento, denegamos la desestimación del recurso solicitada por Ponce Bay Land.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* recurrida. Igualmente, declaramos *no ha lugar* la moción de desestimación presentada por Ponce Bay Land Enterprises, Inc. Dejamos sin efecto la paralización de los procedimientos, según ordenada mediante *Resolución* del 18 de mayo de 2023, y devolvemos el asunto al Tribunal de Primera Instancia para su continuación de forma compatible con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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

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