

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
CENTRO JUDICIAL DE PONCE
SALA SUPERIOR**

**JOSÉ TEJERO RODRÍGUEZ, ET
ALS.**

Demandantes

v.

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
SANTA ISABEL, ET ALS.**

Demandados

**CASO NÚM. PO2019CV03881
(601)**

SOBRE:

**INTERDICTO PRELIMINAR Y
PERMANENTE**

URGENTE MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN

AL ILUSTRADO TRIBUNAL:

COMPARECE la parte interventora **AQUAMAK Corp.**, por conducto de la representación profesional que suscribe y muy respetuosamente **ALEGA,**

EXPONE Y SOLICITA:

I. Introducción

1. Que el pasado **16 de febrero de 2021**, notificada el día **19 de febrero de 2021** este Honorable Tribunal emitió una **SENTENCIA PARCIAL POR ESTIPULACIÓN** (Docket No. 118), en donde se indica que el “5 de febrero de 2021, la parte demandante representada por la Lcda. Maria del Pilar Guzmán González y el Municipio de Santa Isabel, por conducto de su actual alcalde el Hon. Rafael J. Burgos Santiago, representado por el Lcdo. Ramiro Rodríguez Ramos presentaron de forma conjunta, por conducto de sus representantes legales, un escrito titulado “ESTIPULACIÓN”; donde, informan haber llegado a un acuerdo que pone fin al presente litigio, y solicitan del Tribunal que imparta su aprobación a dicho acuerdo transaccional.” Se añade en la misma que de “conformidad con la doctrina establecida en los casos: **Neca Mortgage Corp. vs. A & W Developers**, 137 DPR 860 (1995) y **Citibank v. Dependable Ins. Co.**, 121 DPR 503 (1988), este Tribunal le imparte su aprobación a la estipulación transaccional presentada por las

partes. En su consecuencia, se dicta Sentencia Parcial de conformidad con la de ésta haciéndolos formar parte íntegra de la Sentencia. Se advierte a las partes que el incumplimiento de las obligaciones acordadas dará lugar a las medidas y procedimientos, también acordados, para el caso de incumplimiento de lo pactado; más cualquier otra medida o sanción que el Tribunal pueda entender apropiada conforme el incumplimiento, circunstancias y derecho aplicable.” Finalmente se indica que esta “Sentencia se dicta sin especial imposición de costas, intereses, ni honorarios de abogados y advendrá final y firme desde que se archive en autos, por haberlo así estipulado las partes. Este Tribunal determina expresamente que no existe razón para posponer el que se dicte Sentencia Parcial hasta la resolución total del pleito y ordena se registre y notifique la misma a tenor con lo provisto en la Regla 42.3 de Procedimiento Civil.”

2. Que el escrito titulado “**ESTIPULACIÓN**”; donde informan los Demandantes y el Co-demandado Municipio de Santa Isabel haber llegado a un acuerdo que pone fin al presente litigio, y solicitan del Tribunal que imparta su aprobación a dicho acuerdo transaccional. **Dicho acuerdo es ilegal y nulo, por lo que esta Ilustrada Curia no podía brindar su aprobación al mismo. Nos explicamos.**

II. Tracto Procesal, La Postura Original del Municipio de Santa Isabel: El Predio en Controversia es de Aquamak Corp.

3. Que el caso de marras se presentó el **8 de noviembre de 2019** ante la consideración de este Honorable Tribunal y en el mismo se solicita la expedición de un auto de injunción preliminar y permanente para que se ordene al Municipio de Santa Isabel (en adelante “el Municipio” o “MSI”) remover unas barreras que impiden el acceso de los demandantes a dos “rampas” que dan acceso al mar en el Barrio Playa del mencionado Municipio. En apretada síntesis, la parte demandante aduce que por instrucciones del entonces Alcalde del Municipio, Hon. Enrique Questell Alvarado, se cerró el paso o acceso a dos rampas en

el Barrio Playa del Municipio, las cuales son utilizadas por los demandantes y que según éstos datan desde el año 1950. Según los demandantes estas dos rampas dan acceso a la playa y son utilizadas por éstos para pesca comercial y pesca recreativa.

4. Que, de acuerdo con los peticionarios en su Demanda, el Municipio está obligado a dar acceso a las mencionadas rampas y tomar las providencias para que se restituya el mismo y no se altere. Para sustentar su posición la parte demandante cita varias disposiciones legales, incluyendo la Constitución de Puerto Rico, de las cuales –según estos– surge la obligación de dar acceso a las playas y demás cuerpos de agua, incluyendo la zona marítimo terrestre, independientemente de que el acceso que se pida discurra por un fundo privado. Desde el principio en el caso nos dimos cuenta que la demanda no describía el inmueble sobre el cual supuestamente discurren las dos rampas que dan acceso al mar, no indicaba la titularidad del inmueble sobre el cual se erigen las dos rampas; así como tampoco se alegaba y se acreditaba las dimensiones o medidas de estas. Por ello, entonces el Municipio de Santa Isabel (MSI), radicó el día 26 de noviembre de 2019, un escrito titulado **Moción de Desestimación** (Docket No. 7). En la misma el MSI señaló, en ese momento, que en el pleito de marras no se habían acumulado partes indispensables, en específico a la parte aquí compareciente, Aquamak, y el efecto que tendría un decreto, como el solicitado por la parte demandante, es que el municipio realice un acto de incautación sin justa compensación sobre un bien privado
5. Que en dicho escrito titulado **Moción de Desestimación** (Docket No. 7), el MSI indicó que en el caso de marras surge del Registro de la Propiedad que el predio sobre el cual reclama la parte demandante no es uno que pertenezca al Municipio de Santa Isabel, sino a una entidad jurídica que no se ha acumulado como parte demandada. Ver Anejo 1 del Docket No. 7. Dijo entonces el MSI que **el Honorable Tribunal puede tomar conocimiento judicial de la inscripción séptima de la**

finca 1009 del Tomo 65 en el folio 181 de Santa Isabel, del cual surge que el predio de terreno sobre el cual se ciñe la controversia de marras pertenece a una corporación llamada Aquamak Corp., la aquí compareciente (Docket No. 7). Dijo además el MSI que no debe albergarse duda alguna que la mencionada entidad, entiéndase Aquamak, como titular dominical y registral del inmueble sobre el cual versa la controversia de marras, tiene un interés que puede verse irremediablemente afectado de no acumularse en el caso de autos. Cf. **Metropolitan Marble Corp. v. Pichardo**, 145 D.P.R. 607, 613 (1998).

6. Que en el escrito titulado **Moción de Desestimación** (Docket No. 7), el MSI aseveró, con total acierto, que de validarse la contención de la parte demandante y ordenarse que el Municipio irrumpa sobre el predio aludido, y remueva los objetos que limitan el acceso a las dos rampas, se estaría promoviendo que éste realice una incautación de facto con las consecuencias jurídicas que ello conlleva. Específicamente, el MSI también argumentó:

“Como hemos acreditado, la propiedad sobre la cual versa la controversia de marras pertenece a una persona jurídica que no es parte en el caso. La solicitud de la parte demandante es que se ordene al Municipio remover los objetos o barreras que existan sobre las dos rampas que dan acceso a la zona marítimo terrestre y que el Municipio vele y garantice que no se impida el acceso al área por parte de los demandantes y otros ciudadanos. Ver Demanda, pág. 13- 14. **La concesión de dicho remedio, no siendo el Municipio el propietario del inmueble donde se encuentran las dos rampas, obligaría a este a irrumpir sobre el fundo y realizar actos de dominio sobre el mismo, consumando un claro acto de incautación por el cual tendría que responder, en su momento, el ayuntamiento. Este Honorable Tribunal, como garante de los derechos constitucionales de todos los ciudadanos, no puede promover la violación del derecho a la propiedad de un tercero, ajeno al pleito, en pro de los demandantes; mucho menos exponer al municipio, que es parte del Estado, a responder por violaciones al Art. II, sección 9 de la Constitución. El remedio de un mal no puede llevar en sí mismo la provocación de otros peores.**”

Énfasis suplido.

7. Que el día **16 de diciembre de 2019** el MSI radicó un escrito titulado **MOCIÓN URGENTE EN OPOSICIÓN A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SUPLEMENTARIA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN** (Docket No. 14). Dicho escrito respondía a que el día 13 de diciembre de 2019, la parte demandante presentó una moción de reconsideración urgente¹ ante esta Honorable Curia. En su moción la parte demandante les hacía imputaciones a los entonces abogados del MSI de que indujeron a error al Honorable Tribunal en cuanto al inmueble sobre el que recae la acción de marras y sobre la titularidad del inmueble que es objeto de la acción interdictal. Para fundar su solicitud la parte demandante acompañaba varios anejos relacionados con una finca número 832 y con los folios de la finca 815. Los mencionados anejos eran folios registrales del Sistema KARIBE del Registro Inmobiliario de Puerto Rico (otrora Registro de la Propiedad).
8. Que el MSI en el mencionado escrito titulado **MOCIÓN URGENTE EN OPOSICIÓN A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SUPLEMENTARIA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN** (Docket No. 14), señalaba que según aduce la parte demandante se indujo a error al Honorable Tribunal porque la propiedad en controversia no es la finca 1009, sino la finca número 832, siendo esta un “bien de dominio público” del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y, no de AQUAMAK Inc., por lo cual no hay que acumular a esta última como parte demandada por no ser parte indispensable. Señaló, con acierto en aquel momento el MSI que lo afirmado resultaba más que sorprendente, toda vez que varias agencias del Estado Libre Asociado habían investigado esta misma controversia, como secuela de varias querellas presentadas por uno de los demandantes, y estas habían concluido que las acciones que se imputaban al entonces Alcalde Enrique Questell Alvarado eran

¹ Docket No. 13.

improcedentes, por tratarse de una propiedad privada de una entidad llamada AQUAMAK.² Se adujo también por el MSI que la demanda, tal y cual está redactada no identificaba con precisión cuál es el predio de terreno o inmueble sobre el que versa la acción interdictal de epígrafe. Este incumplimiento –por sí mismo– era motivo suficiente para desestimar la acción ya que la función de las alegaciones es notificar razonablemente a la parte demandada sobre los hechos y reclamos que se tienen en su contra. Ver II JOSÉ CUEVAS SEGARRA, **TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL** 388 (2da ed. 2011).³

9. Que los demandantes en su moción de reconsideración del día 13 de diciembre de 2019 y antes aludida (Docket No. 13),⁴ la cual no podía tomarse como una demanda enmendada jurada, se aducía que la finca que es objeto de la controversia en el caso de autos no es propiedad de AQUAMAK, sino del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y para ello hace mención de la finca número 832, la cual se segregó de la finca número 815, previo a que esta última fuese agrupada con otras dos para conformar la finca número 1009 de Santa Isabel. Según la parte demandante el predio en cuestión es el 832 y no el 1009, por lo que no es necesario acumular a AQUAMAK como demandado. Sin embargo, una mera lectura del propio folio registral de la finca número 832 era más que suficiente para derrotar la contención de la parte demandante,

² El MSI sometió copia de dos resoluciones de la Oficina del Panel del Fiscal Especial Independiente y el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales en su moción de 12 de diciembre de 2019, en las cuales se expone claramente lo antes afirmado.

³ La Regla 7.5 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, establece en su parte pertinente que:
Una alegación en que se reclame un derecho sobre un inmueble deberá describir el inmueble con tal precisión que pueda ser identificado.
Sobre la mencionada regla, el comentarista CUEVAS SEGARRA nos ilustra que:
Una alegación en que se reclame un derecho sobre un inmueble debe describir el inmueble con tal precisión que pueda ser identificado. La razón de la regla es obvia, pues para los propósitos de implementar el remedio solicitado es necesario saber con precisión a qué bien se refiere. CUEVAS SEGARRA, supra en la pág. 444.

⁴ Como indicamos, la misma fue replicada en escrito titulado **MOCIÓN URGENTE EN OPOSICIÓN A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SUPLEMENTARIA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN** (Docket No. 14).

pues de la propia descripción registral se desprende que este no colinda con la zona marítimo terrestre, como sí acontece con la finca número 1009. Ver Anejo II de la Moción de Desestimación. Del historial de la finca número 815 se desprende que se realizó la segregación del predio que conforma la actual finca 832, pero quedó un remanente, que es el que colinda con la zona marítimo terrestre, que posteriormente se agrupó con las fincas 864 y 833 para conformar la nueva finca 1009, que es la que aparece a nombre de AQUAMAK. Esta información se puede identificar claramente en los propios folios registrales que se acompañaron con la propia moción de la parte demandante.

10. Que, como cuestión de realidad, tal y como expuso el MSI en su moción de 12 de diciembre de 2019,⁵ uno de los demandantes del caso de marras ha presentado varias querellas en distintos foros gubernamentales, haciendo los mismos planteamientos que en el caso de autos. El resultado ha sido el mismo en todos. No se ha avalado su contención. Es importante mencionar que, en cuatro de esos procedimientos, que incluyen al Departamento de Recursos Naturales, el CRIM, el Departamento de Justicia y la Oficina del Panel del Fiscal Independiente, se ha establecido que los actos que se le imputan al entonces Alcalde Questell Alvarado recaen en propiedad privada de una entidad corporativa, y en ninguno de esos procesos se ha establecido que los actos de cierre de acceso hayan ocurrido en propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ni del MSI. Evidentemente ante los múltiples resultados adversos ahora se pretendía por los demandantes desvincular de los mismos, aduciendo que los actos que motivan la solicitud de interdicto ocurren en terrenos del E.L.A. Nada más lejos de la realidad. Si ello fuera correcto, resultaría imposible que en todos los procesos ante las agencias de la rama ejecutiva no se

⁵ Véase escrito titulado **MOCIÓN URGENTE EN OPOSICIÓN A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SUPLEMENTARIA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN** (Docket No. 14), a la Nota Número 2.

hubiesen percatado de ello y hubiesen tomado las acciones que correspondieran a tenor con el derecho sustantivo. No tomaron acción, porque concluyeron correctamente que se trata de actos de dominio en un terreno privado de una entidad corporativa. Invitamos a este Honorable Tribunal que examine con mucho detenimiento los informes sometidos en dicha moción del MSI con fecha de 12 de diciembre de 2019. Los terrenos en controversia son simple y llanamente de Aquamak.

A. El Ilustrado Tribunal Toma Conocimiento de Mapa Catastral y La Titularidad de Aquamak y Ordena la Acumulación por ser Parte Indispensable

11. Que el día **18 de diciembre de 2019** el MSI radicó un importante escrito titulado **MOCIÓN PARA QUE SE TOME CONOCIMIENTO JUDICIAL SOBRE MAPA CATASTRAL DEL LUGAR OBJETO DE LA CONTROVERSIA** (Docket No. 18). En el mismo el MSI aseveró que la parte demandante presentó una moción de reconsideración, refiriéndose al escrito radicado el 13 de diciembre de 2019 (Docket No. 13) en donde aducía que no era necesario acumular a la entidad “AQUAMAK”, pues no era parte indispensable toda vez que el área en controversia no es la finca 1009, sino la finca 832, la cual pertenece al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Así también el MSI señalaba que habían radicado una moción en oposición en la cual expuso que de los propios anejos que acompañó la parte demandante se desprendía que el inmueble, objeto de la controversia, era una finca que pertenece a una entidad corporativa llamada “AQUAMAK”. Lo anterior sobre la base de que de los mismos folios registrales de la finca 832 no se desprende que esta colindara con la zona marítimo terrestre. Solicitaba en dicho escrito el MSI que se tomara conocimiento judicial, al amparo de la Regla 201(B) de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, de las constancias del mapa catastral del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Ver Anejos 1 y 2 del escrito titulado **MOCIÓN PARA QUE SE**

TOME CONOCIMIENTO JUDICIAL SOBRE MAPA CATASTRAL DEL LUGAR OBJETO DE LA CONTROVERSIA (Docket No. 18). Del mencionado mapa se ilustraba perfectamente la ubicación del predio en controversia y se acreditaba que el perímetro sobre el cual reclama derechos la parte demandante pertenece a la finca número 1009, la cual consta inscrita a nombre de “AQUAMAK” en el Registro de la Propiedad.⁶ En atención a la Regla 201(B) de Evidencia, ante, y la jurisprudencia interpretativa, acompañaba el MSI en dicho escrito los anejos 1 y 2 que ilustran el mapa catastral de la propiedad en controversia (finca 1009) y su ubicación. De esta forma se acreditaba de forma fehaciente que el predio sobre el cuál se traba la controversia de autos pertenece a un tercero que no es parte en el pleito en ese momento, Aquamak, y que no es del Estado Libre Asociado, mucho menos del Municipio de Santa Isabel.

12. Que, así las cosas, el día **30 de diciembre de 2019**, este Ilustrado Tribunal emitió una **Notificación** (Docket No. 19) indicando, sobre el escrito titulado **MOCIÓN PARA QUE SE TOME CONOCIMIENTO JUDICIAL SOBRE MAPA CATASTRAL DEL LUGAR OBJETO DE LA CONTROVERSIA** (Docket No. 18), resolviendo: “EL TRIBUNAL TOMA CONOCIMIENTO.” En dicho mismo día **30 de diciembre de 2019**, suscrita el **20 de diciembre de 2019**, este Ilustrado Tribunal emitió una **RESOLUCION** que en sus partes importantes y pertinentes que aquí tratamos expresó:

- a. “Durante la Vista [de Injunction Preliminar se fijada para el 26 de noviembre de 2019] la codemandada Municipio Autónomo de Santa Isabel argumentó su posición referente a la Moción

⁶ El conocimiento judicial es un medio de prueba. UPR v. Laborde Torres, 180 D.P.R. 253, 276 (2010). De conformidad con el ordenamiento jurídico el tribunal puede tomar conocimiento judicial sobre un hecho adjudicativo cuando la existencia de ese hecho no pueda ser cuestionada, pues puede ser inmediatamente determinado recurriendo a fuentes cuya exactitud no pueda ser discutida. Id. en las págs. 277-278. Es decir, el hecho no tiene que ser notorio o de conocimiento general, sino de cómoda corroboración. Aquí lo esencial es que el hecho no se disputa porque es de fácil verificación. Id. en la pág. 278. Un hecho adjudicativo es aquel que está en controversia de acuerdo con las alegaciones de las partes y del derecho sustantivo que rige el asunto. Pérez v. Municipio de Lares, 155 D.P.R. 697, 704 (2001).

de Desestimación que fue presentada ese día. En síntesis, solicitó la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, así como la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, alegando falta de parte indispensable y la pretensión de establecer un gravamen sobre propiedad privada mediante el recurso interdictal. Sostiene la parte demandada Municipio de Santa Isabel, que el dueño del terreno donde se alega se colocaron las barreras que impiden el acceso al mar lo es Aquamak, Inc., por tratarse de la Finca 1009 y figurar este como su dueño registral. En adición, alegó la falta de legitimación activa de los demandantes para incoar su causa de acción.”

b. “El 13 de diciembre de 2019 la parte demandada presentó un escrito titulado: “Urgente Solicitud de Reconsideración”. Los argumentos esbozados en su Moción de Reconsideración están dirigidos a refutar los planteamientos de la parte demandada sobre falta de parte indispensable. En la argumentación, la parte demandante hace referencia a los folios registrales presentados como anejos por la parte demandada, correspondientes a las Fincas 1009, la cual surge por agrupación de las fincas número 864, 815, y 833. A su vez, en su Moción de Reconsideración la parte demandante incluyó los folios registrales correspondientes a la Finca 832 y la Finca 815. En síntesis, la parte demandante fundamenta su posición de no traer parte indispensable en que el lugar donde se impidió el acceso a la zona marítimo terrestre recae sobre la Finca número 832, la cual es el resultado de la segregación de la Finca número 815. La parte demandante sostiene que la Finca 832 es una independiente que no formó parte de la agrupación que resulta la Finca 1009 y que la Finca 832 es propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico desde el año 1960 como resultado de una permuta.”

c. “Evaluados los planteamientos, el Tribunal emitió una Resolución mediante la cual entendió necesario llevar a cabo una inspección ocular convirtiendo la vista de Injunction Preliminar del 19 de diciembre de 2019 a estos fines.

El Tribunal luego de llevar a cabo la inspección ocular en el lugar en controversia y de un análisis de todos los planteamientos traídos ante la consideración del Tribunal en efecto, pudo comprobar que el acceso a la zona marítimo terrestre está impedido. Sin embargo, **entiende que existe una controversia real en torno a la descripción que surge de los folios registrales provistos por el sistema Karibe del Registro Inmobiliario de Puerto Rico en cuanto a la Finca 1009 y 832. En adición, existe también controversia en cuanto a la ubicación de la Finca 832.**

El Tribunal pudo comprobar la existencia de un camino que cruza la Finca 1009, siendo este el que conduce a la zona bloqueada y, por ende, a la zona marítimo terrestre.

La parte demandante alude que ese camino es parte de la Finca 832 y/o forma parte de lo permutado al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Cabe señalar que durante la inspección ocular la Lcda. Tania Libertad Fernández Medero,

quien representa al Departamento de Recursos Naturales, aseveró que dicho camino que atraviesa la Finca 1009 pertenece al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Sin embargo, **de los folios presentados no surge que la Finca 1009 este gravada con una servidumbre de paso.**

Por tanto, el Tribunal para poder adjudicar de manera justa y completa lo que en su momento en derecho proceda, no puede obviar cumplir con el debido proceso de ley, así como la necesidad de traer aquella parte cuyos derechos pudieran verse afectados.

- d. “Aunque la omisión de una parte indispensable sirve como justificación legal para desestimar un caso, “no constituye impedimento para que, a solicitud de la parte interesada, **el tribunal pueda conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre la misma**”. Meléndez Gutiérrez v. E.L.A., 113 DPR 811, 816 (1983); Sánchez v. Sánchez, supra, pág. 679.

Por tanto:

1. Se declara No Ha Lugar la Moción de Desestimación.
 2. **Se concede a la parte demandante un término de 20 días para enmendar la demanda y traer a Aquamak, Inc. surgiendo este como titular de la Finca 1009 y por ser parte indispensable.**
 3. En adición, traer al pleito al Estado Libre Asociado toda vez que surge de los folios registrales de la Finca 832 la adquisición por parte del Estado en virtud de una permuta. Tiene 20 días para ello.
 4. Enmendar la demanda en un término de 20 días de manera que se cumpla con la Regla 7.5 de Procedimiento Civil 32 L.P.R.A Ap V. identificando el inmueble en el que funda su reclamo. Tiene 20 días para ello.
 5. Presentar Certificación Registral de las Fincas 1009, 864, 815, 833 y 832 que contenga todas las cargas y gravámenes que por si o su procedencia afectan esos predios. Se le concede un término de 60 días para ello.
- El incumplimiento con lo aquí dispuesto conllevará la desestimación de la demanda por los fundamentos expuestos.”

Énfasis y subrayado nuestro.

13. Que el día **9 de enero de 2020** la parte aquí compareciente radicó la correspondiente **SOLICITUD DE INTERVENCIÓN** (Docket No. 30). Entre otras cosas, indicamos en dicho escrito que “el caso de autos se trata de una controversia con una entidad privada, AQUAMAK Corp., que no se ha acumulado como parte en el caso, y donde restaría determinar si en realidad existe un derecho real de servidumbre como aduce la parte demandante. La parte demandante tiene pleno

conocimiento de que la compareciente interventora es dueña de los terrenos en controversia y que no existe una servidumbre de paso en dicho lugar.” Añadimos que **“de validarse la contención de la parte demandante y ordenarse que el Municipio irrumpa sobre el predio aludido, y remueva los objetos que limitan el acceso a las dos rampas, se estaría promoviendo que éste realice una incautación de facto con las consecuencias jurídicas que ello conlleva.”**

Concluimos en dicho escrito que “es indudable que toda vez que varias agencias del Estado Libre Asociado han investigado esta misma controversia, como secuela de varias querellas presentadas por uno de los demandantes, y estas han concluido que las acciones que se imputan al Hon. Questell son improcedentes, por tratarse del terreno en controversia de una propiedad privada de la compareciente interventora AQUAMAK Corp.” Énfasis y subrayado nuestro.

B. El Historial Registral del la Finca 1009 y del Predio en Controversia que está Dentro de la Misma

14. Que el día **9 de enero de 2020** la parte aquí compareciente radicó un escrito titulado **RÉPLICA A MOCIÓN INFORMATIVA EN TORNO A RESOLUCIÓN EMITIDA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2019 POR SER ULTRA VIRES Y EN SOLICITUD DE ORDEN** (Docket No. 28), donde, entre otras cosas, se describe el historial registral de la finca 1009 y la realidad de que el predio en controversia pertenece a la misma.⁷ Señalamos allí que el día 7 de octubre de 2019, la Hon. Denisse Longo Quiñones, entonces Secretaria de Justicia de Puerto Rico, remitió un Informe de Investigación Preliminar a la Oficina del Fiscal Especial Independiente, relacionado con alegadas actuaciones impropias del entonces alcalde de Municipio Autónomo de Santa Isabel, Hon. Enrique H. Questell Alvarado. En el mismo la Señora Secretaria exonera al

⁷ El mismo respondía a que el día 3 de enero de 2020 el Gobierno de Puerto Rico radicó escrito titulado **MOCIÓN INFORMATIVA EN TORNO A RESOLUCIÓN EMITIDA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2019** (Docket No. 26 and 27).

entonces alcalde por una querrela que le hiciera uno de los Demandantes en el caso de epígrafe en el Departamento de Justicia por hechos idénticos a los que se aducen en el caso de epígrafe. Véase **MOCIÓN URGENTE SOBRE SEÑALAMIENTO Y SOLICITUD PARA QUE SE DEJE SIN EFECTO**, radicada por el Municipio de Santa Isabel (MSI) (Docket No. 11, Anejo 1). Basado en una ponderada evaluación de la prueba recopilada en la investigación realizada, la entonces Secretaria de Justicia entendió que no existía causa suficiente para concluir que el alcalde Questell Alvarado incurrió en delito grave o menos grave o delito contra el erario bajo nuestro ordenamiento jurídico. En vista de lo anterior no recomendó la Secretaría de Justicia a la Oficina del Fiscal Especial Independiente la designación de un fiscal especial para investigar al entonces alcalde de Santa Isabel. Además, en dicho informe, se acepta por el Departamento de Justicia que la titularidad de los terrenos en controversia es de Aquamak Corp. (Docket No. 11, Anejo 1).⁸

15. La investigación que realizó el Departamento de Justicia de Puerto Rico tuvo su génesis el **29 de marzo de 2019**, fecha en la cual el aquí codemandante, señor Alfonso Alfonso Cintrón, residente del municipio de Santa Isabel, compareció a la Oficina de Servicios al Ciudadano del

⁸ Dicho **Anejo 1** constituye ser la **Notificación de Resolución y Resolución de la Oficina del Panel Sobre el Fiscal Especial Independiente (OPFEI)** en el caso In Re Hon. Enrique Questell Alvarado, caso NA-FEI-2019-0006 del 27 de noviembre de 2019; Sobre: Apropiación Ilegal de Terreno Público, Aprovechamiento de Trabajos y Servicios Públicos e Indebido Desembolso de Fondos Públicos. Dicho documento se le notificó también al aquí codemandante Sr. Alfonso Alfonso Cintrón, según surge de la caratula del mismo.

En la misma la OPFEI acepta como correcto el Informe de Investigación Preliminar rendido por la Hon. Dennise L. Longo Quiñonez, Secretaria de Justicia de Puerto Rico en la cual no recomendó la designación de un fiscal especial independiente contra Questell Alvarado. Dicho Informe de Investigación Preliminar del Departamento de Justicia fue remitido a la OPFEI el 7 de octubre de 2019.

A esos efectos, la Ley Núm. 2 establece que el Secretario de Justicia llevará a cabo una investigación preliminar en todo caso en que se obtenga información bajo juramento que constituya causa suficiente para investigar. Si la investigación implica jefes o subjefes de agencias o alcaldes, el Secretario debe notificar de la misma al Panel del FEI. De igual manera, si el Secretario determina que "...existe causa suficiente para creer que se ha cometido cualquier delito grave y menos grave...", rendirá un informe al Panel del FEI con una recomendación sobre si procede o no el nombramiento de un Fiscal Especial para la acción correspondiente.

En el presente caso, como se dijo, no se recomendó por la Secretaria de Justicia la designación de un Fiscal Especial, por lo que la OPFEI adoptó la postura del Departamento de Justicia de Puerto Rico.

Departamento de Justicia a presentar una querrela contra el Alcalde Santa Isabel. Para sustentar sus alegaciones el codemandante Alfonso Cintrón presentó una serie de documentos. Posteriormente el 29 de mayo de 2019, el codemandante presentó una serie de documentos adicionales para complementar su querrela. (Docket No. 11, Anejo 1).

16. En su querrela el codemandante Alfonso Alfonso Cintrón, alegó que a mediados de febrero de 2019 fue a sacar su embarcación al mar desde una rampa pública de acceso al mar que alegadamente ubicaba en el Antiguo Club Náutico del Barrio Playa de Santa Isabel, pero, cuando llegó a la cercanía de ese lugar se percató que la senda estaba cerrada. La finca en la que está localizada esta rampa pública colinda con un terreno propiedad del alcalde en la que hay un negocio, según alegaba, llamado El Gazebo de Quique. En ese momento, según adujo, pudo ver al Alcalde, quién se encontraba allí y le preguntó cómo podía tirar al mar su embarcación, ya que la rampa pública había sido cerrada. Alegaba que el Alcalde le dijo que sí pagaba \$25.00 podía utilizar la rampa que se encuentra en su negocio. Asimismo, alegaba que el Alcalde le respondió que los terrenos por lo que él pretendía sacar al mar la embarcación eran de su propiedad. El señor Alfonso Alfonso Cintrón argumentaba en su querrela que existen irregularidades relacionadas con la titularidad estos terrenos sitios en el Barrio Playa de Santa Isabel, que el Alcalde cerró el acceso a una rampa pública, que se apropió ilegalmente de los terrenos en los ubica la aludida rampa, que esos terrenos son de dominio público pertenecientes al Municipio de Santa Isabel desde tiempos ancestrales y que hasta se recibieron fondos federales para construir en el lugar donde ubican las rampas en el Antiguo Club del Municipio. (Docket No. 11, Anejo 1).
17. Luego de un minucioso análisis del contenido del Informe de Investigación Preliminar rendido por la Secretaria de Justicia de Puerto Rico y acogido por la Oficina del Fiscal Especial Independiente, se concluyó que las alegaciones del ahora codemandante Alfonso Cintrón,

no estaban sustentadas por la prueba recopilada por el Departamento de Justicia. (Docket No. 11, Anejo 1)

18. Conforme a la investigación realizada por el Departamento de Justicia, en relación a la titularidad de los terrenos en controversia, del camino que se cuestiona, según el tracto sucesivo del Registro de la Propiedad del Departamento de Justicia, la finca en la cual está sito el camino, figura como la finca número 1009 en dicho Registro. La misma fue creada por la agrupación de tres fincas, la 864, 815 y 833. (Docket No. 11, Anejo 1).
19. Los dueños de estas fincas, Manuel A. Emmanuelli Betances y su esposa María Soledad Corretjer, por medio de la escritura 46 otorgada en Ponce, el día 18 de diciembre de 1967, ante el notario público Raúl Matos Alvarado, agruparon las fincas y la vendieron a The Spring Beach Club Incorporada, representada por Eduardo Maldonado Sierra, por una cuantía de \$125,000.00. (Docket No. 11, Anejo 1)
20. El 21 de marzo de 1972, por medio de la escritura número 3, otorgada ante el notario público Nefalí Hernández González, The Spring Beach Club traspasó los derechos de la finca al doctor Eduardo Maldonado Sierra como dación en pago parcial de una deuda entre las partes. (Docket No. 11, Anejo 1)
21. El 17 de noviembre de 1976, por medio de la escritura 40, otorgada por el notario Carlos Ramírez Fiol, se traspasaron los terrenos de la finca a First National City Bank.
22. Finalmente, según obra en la inscripción séptima de la finca 1009, la Corporación Aquamak compró el inmueble a Citibank por la cantidad de \$70,000.00 mediante la escritura pública número 118 otorgada en San Juan, el 16 de noviembre de 1984, ante el notario público José Ledesma Vivaldi, inscrita al folio 183 del tomo 65 de Santa Isabel, inscripción séptima. (Docket No. 11, Anejo 1)
23. Como se puede observar, y así admitido por la Señora Secretaria de Justicia en el Informe de Investigación Preliminar, **los terrenos que**

componen la finca 1009 nunca han pertenecido al estado. Se trata de una propiedad privada desde tiempos inmemoriales. (Docket No. 11, Anejo 1)

24. Cómo se indicara, la posición del Departamento de Justicia de Puerto Rico y de la Oficina del Fiscal Especial Independiente es a los efectos de que los terrenos que componen la finca 1009 nunca han pertenecido al Estado. Se reconoció por ambas entidades investigativas que se trata de propiedad privada desde tiempos inmemoriales. (Docket No. 11, Anejo 1)

25. Según surge del informe investigación preliminar del Departamento de Justicia, y adoptado como correcto por la Oficina del Fiscal Especial Independiente, no existe duda de que tras un análisis registral de la finca 1009 de Santa Isabel, único dueño registral de la propiedad inmueble lo es la Corporación Aquamak. Se aceptó como correcto que no existe incongruencia registral entre las constancias del Registro de la Propiedad y la realidad extra registral. Se afirmó que el principio de la fe pública registral establece a favor del titular registral una presunción incontrovertible de que las constancias del registro son ciertas e integras. (Docket No. 11, Anejo 1) Ello es importante destacarlo ya que el principio de legalidad exige que se examinen o califiquen los títulos que pretenden ingresar en el Registro, es decir, que se sometan a un examen minucioso acerca de su legalidad. L. Rivera Rivera, **Derecho Registral**, San Juan, Jurídica Editores, 3ra Ed., 2012, pág. 271. Según ha expresado el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la calificación constituye “piedra angular” del principio de legalidad puesto que le impone a los Registradores de la Propiedad la obligación de verificar que al Registro accedan únicamente títulos válidos y perfectos, de manera que gocen de la fe pública registral. **R&G Premier Bank P.R. v. Registradora**, 158 D.P.R. 241, 246 (2002). Esto se evalúa, entre otros, a la luz de las leyes vigentes a la fecha del otorgamiento de la escritura, las formas extrínsecas de los documentos presentados, la

capacidad de los otorgantes, la validez de los contratos y las constancias del propio Registro. **30 LPRA sec. 6381** (Equivalente 30 LPRA sec. 2267, Artículo vigente al momento de la referida inscripción).

26. Según surge también del informe investigación preliminar del Departamento de Justicia, y aceptado como correcto por la Oficina del Fiscal Especial Independiente, ocurrió que durante la investigación realizada por dicha dependencia, que **el Director Administrativo Interino del Registro de la Propiedad del Departamento de Justicia entregó una certificación registral sobre la finca 1009 y se hace constar que el lugar en que ubica la rampa marítima que el codemandante Alfonso Alfonso alega que es propiedad del Municipio, pertenece a la finca 1009 cuyo dueño registral es Aquamak Corp.** (Docket No. 11, Anejo 1)

27. De hecho, en la escritura 118 de compraventa entre Citibank y Aquamak, se hizo constar que en la propiedad inmueble objeto de transacción, existían estructuras construidas por invasores que no poseían títulos y se hace referencia a un plano de mensura realizado en el año 1980. (Docket No. 11, Anejo 1)

28. También surge del informe de investigación preliminar realizado por la Honorable Secretaria de Justicia que, una vez Aquamak advino como titular de la finca 1009, se presentó una acción reivindicatoria para reclamar el uso y disfrute de la totalidad de la finca, debido a que existían varios poseedores en precario quienes invadieron la propiedad e hicieron edificaciones. Véase, **Aquamak Inc v. Celedonio Pabón, Harry León Rodríguez, Ana Colón, Municipio de Santa Isabel,** JCA1995-0437. La existencia de poseedores en precario constaba en la escritura 118, en un plano de mensura realizado en el 1980 por el agrimensor Miguel Delgado, licencia 7183, a petición del First National City Bank. Según aceptado por el propio Departamento de Justicia, surge de este plano de mensura que el gobierno de Santa Isabel había invadido y ocupaba una porción de la finca equivalente a un área de

1.2060 cuerdas, segmento que colinda con la zona marítimo terrestre. Asimismo, se certificó que Celedonio Pabón, quien invadió y edificó una estructura de hormigón, ocupaba un área de 0.2750 cuerdas. Dentro del área que invadió el municipio existían tres casas de madera. Las ocupaciones hechas por los poseedores en precario se realizaron con menos de 30 años de anterioridad fecha en que Aquamak se convirtió en titular de la finca 1009 de Santa Isabel. (Docket No. 11, Anejo 1)

29. Según surge del Informe de Investigación Preliminar del Departamento de Justicia y de la investigación realizada por la Oficina del Fiscal Especial Independiente, el día 9 de septiembre de 1995, la Corporación Aquamak presentó acción de deslinde y reivindicación en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, en el caso JCA 1995-0437. (Docket No. 11, Anejo 1)

30. El Municipio de Santa Isabel, representado por el alcalde de esa época, Roque Delpín Reyes, contestó demanda negando los hechos y levanto varias defensas afirmativas, entre estas, que la disminución de la cabida de la finca de la parte demandante se debe en que en su origen la finca pertenecía al municipio, o, formaba parte de una servidumbre de paso hacia la costa utilizada por el público desde tiempo inmemorial. (Docket No. 11, Anejo 1)

31. El 18 de noviembre de 1996 Aquamak presentó una moción ante el Tribunal de Primera Instancia de Ponce, donde alegó que el Municipio, a pesar de conocer que están demandados, se encuentra construyendo y haciendo reparaciones en el terreno invadido perteneciente a la alí demandante Aquamak. Dicha moción no fue resuelta. No obstante, el 29 de julio de 1999, el Tribunal emitió una orden para que Martínez Pérez y toda persona que se encuentre en posesión y ocupación del terreno de Aquamak se abstengan de llevar a cabo construcción y reparaciones mayores o comenzar o continuar alguno en la propiedad. (Docket No. 11, Anejo 1)

32. El 30 de mayo de 1997 el representante legal del Municipio expresó que existía una oferta a la entonces demandante Aquamak, por un monto de medio millón de dólares.⁹ Las partes nunca llegaron a concretizar un acuerdo. (Docket No. 11, Anejo 1)
33. La importancia del Informe de Investigación Preliminar del que aquí se habla es innegable. Conforme la Ley Núm. 2 de 23 de febrero de 1988, según enmendada, el Panel del FEI se creó con el fin de promover y preservar la integridad de los funcionarios e instituciones públicas del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. A esos efectos, la Ley Núm. 2 establece que el Secretario de Justicia llevará a cabo una investigación preliminar en todo caso en que se obtenga información bajo juramento que constituya causa suficiente para investigar. Si la investigación implica jefes o subjefes de agencias o alcaldes, el Secretario debe notificar de la misma al Panel del FEI. De igual manera, si el Secretario determina que “...existe causa suficiente para creer que se ha cometido cualquier delito grave y menos grave...”, rendirá un informe al Panel del FEI con una recomendación sobre si proceder el nombramiento de un Fiscal Especial para la acción correspondiente.
34. En **Pueblo v. García Vega**, 2012 TSPR 137 (2012), el Tribunal Supremo discutió en que consiste una investigación preliminar en el Departamento de Justicia bajo la Ley del Fiscal Especial Independiente. A saber: “Concluida la investigación preliminar, el Secretario de Justicia remitirá un informe y el expediente del caso al Panel. Art. 4 de la Ley Núm. 2, supra. Hará esto, aunque su recomendación sea que no se designe un F.E.I. Íd. Luego de recibir el expediente del caso y el informe del Secretario de Justicia, corresponde al Panel determinar si procede o no la designación de un F.E.I. Art. 11 de la Ley Núm. 2, supra, 3 L.P.R.A. sec. 99r. De la misma forma, el F.E.I. estará a cargo de la

⁹ En conversación sostenida con nuestro cliente, se nos indicó que la negociación era por 1.2 millones de dólares.

investigación y determinará si deben presentarse denuncias en contra del funcionario investigado. Por consiguiente, es el F.E.I. quien tendrá jurisdicción exclusiva para investigar y procesar aquellas acciones penales contenidas dentro de la encomienda que se le asigne. Art. 13 de la Ley Núm. 2, supra, 3 L.P.R.A. sec. 99t.”

35. En el presente caso la Honorable Secretaria de Justicia condujo una investigación preliminar contra el Hon. Enrique Questell Alvarado, entonces Alcalde del MSI y remitió el expediente del caso, junto con su informe de investigación preliminar al Panel del FEI. **Recomendó que no se designara un fiscal especial independiente y concluyó que los terrenos en controversia son de Aquamak.**

C. Los Demandantes Nunca han Tenido Clara su Postura

36. Como cuestión de realidad la compareciente Aquamak se unió en casi todas las mociones radicadas por el Municipio de Santa Isabel (MSI), antes de que surgiera un cambio de administración municipal. Véase como ejemplo nuestra **MOCIÓN UNIENDONOS A “Moción de Desestimación contra Demanda Enmendada”** (Docket No. 60).
37. Es importante señalar que el día 15 de febrero de 2020 el MSI radicó un escrito titulado **Moción en Oposición a Urgente Moción de Reconsideración y Solicitud de Señalamiento de Vista de Interdicto Preliminar y/o Posesorio** (Docket No. 68). La misma obedeció a que el pasado 12 de febrero de 2020, la parte demandante presentó una moción de reconsideración (Docket No. 66) contra la Orden que dictó esta Honorable Curia el 2 de febrero de 2020 (Docket No. 52). En la mencionada Orden se le concedió un término de quince días a la parte demandante para que reaccionara a la moción de desestimación de la parte codemandada, AquaMak, Corp. En su solicitud, la parte demandante impetraba que se entretenga la Orden de 2 de febrero de 2020, pero que se procediera a señalar una vista de interdicto posesorio en el caso de marras. Ver Moción de Reconsideración, pág. 5. Es decir, la parte demandante proponía que

no se resolvieran las mociones dispositivas hasta que no sea vea la vista de interdicto posesorio. Lo anterior era improcedente en derecho, pues la demanda enmendada no podía acogerse como una solicitud de interdicto posesorio por adolecer de defectos estatutarios. Por si lo anterior no fuese suficiente, la parte demandante pretendía por vía de una moción de reconsideración enmendar su demanda enmendada, cuando ello no era posible bajo las disposiciones de la Regla 13 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

38. La parte demandante en aquel momento estaba en incumplimiento con la Resolución de 20 de diciembre de 2019, notificada el 30 de diciembre de 2019 (Docket No. 20), en la cual este Honorable Tribunal advirtió que de no cumplirse con lo allí establecido se procedería con la desestimación. Ver Resolución, pág. 5 in fine. La parte demandante no había descrito los rumbos y distancias del camino sobre el cual versa la acción de marras, contrario a lo establecido por la propia jurisprudencia citada por la parte demandante en su moción.

39. Un detenido examen de la moción de reconsideración de la parte demandante era suficiente para concluir lo que se pretendía con la misma. La parte demandante solicitaba que su demanda enmendada fuera considerada como una petición de interdicto posesorio, cuando la demanda enmendada no hacía tal solicitud. Ergo, lo que se buscaba con la moción de reconsideración es que se tomara como una enmienda a la demanda enmendada que es la que regía en aquel momento en el procedimiento. Semejante pretensión no tenía cabida en nuestro ordenamiento jurídico procesal, aun bajo cualquier prisma deferencial, pues soslayaba el procedimiento establecido en la Regla 13 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, para enmendar las alegaciones.

40. En ese momento y en dicho escrito, el MSI llamaba a la atención de este Honorable Foro a la contención de la parte demandante de que este proceso ha sido escabroso y que aun no se había señalado la vista interdictal por culpa del propio foro judicial (Moción de Reconsideración

¶ 8, pág. 3.). Señalaba el MSI que en el caso, si ha habido un tracto procesal escabroso, se ha debido al incumplimiento de la parte demandante con las exigencias de las propias Reglas de Procedimiento Civil. El daño de los demandantes era auto infligido, pues el derecho es rogado y presupone la más estricta observancia con las reglas procesales. Señalaba el MSI que en el caso de autos la demanda que rige los procedimientos es la demanda enmendada, pues esta sustituye la demanda original. Esa demanda enmendada, la cual seguía adoleciendo de faltas procesales importantes, no podía tomarse como una demanda de interdicto posesorio, a menos que se pudiera concluir que la misma cumplía con todos los requisitos estatutarios del injuncion posesorio. La misma no estaba jurada. Este Honorable Tribunal no podía subsanar las omisiones en las que la parte demandante había incurrido voluntariamente, mucho más cuando había sido advertida varias veces sobre las mismas y las consecuencias de su inobservancia. Ver Resolución de 20 de diciembre de 2019, pág. 5.

41. Otro problema, que siempre permeo el proceso, era que según surgía del párrafo de la demanda enmendada no contenía una descripción del camino –objeto de la demanda– con rumbos y distancias (que implicaría necesariamente el largo por el ancho) que pueda dar base a la eventual ejecución de la sentencia. La jurisprudencia es bien clara de que la omisión de una descripción detallada del inmueble, en este caso del camino, provoca que no exista causa de acción. **Rivera v. De Arce**, 54 D.P.R. 777, 779 (1939) y así lo reconocía la propia parte demandante en su escrito. La situación se hacía más gravosa aun cuando se revisaban las alegaciones 13 y 14 de la demanda enmendada, lejos de clarificar el objeto del pleito, se confundía aún más que en la primera demanda. En el párrafo 13 de la demanda enmendada se aducía que el camino se encuentra en la finca número 832 y así se describe en la alegación, pero inmediatamente después en el párrafo número 14 se

describe el camino –en controversia– como comprendido en los terrenos de AquaMak, Corp. Ver Demanda Enmendada, ¶s 13 y 14, págs. 4-5. Sencillamente, las alegaciones no podían ser armonizables y eran contradictorias entre sí. O el camino –objeto del pleito– se encontraba en la finca 832 –como aducían erróneamente los demandantes en el párrafo 13– o formaba parte de la finca 1009 de AquaMak Corp. como se expone en la alegación 14. Esta situación lejos de presentar una descripción clara y diáfana del objeto en controversia, acreditaba la falta de especificidad del mismo, contrario a lo que le ordenó esta Honorable Curia a la parte demandante.

III. La Estipulación, El Contrato de Transacción: Derecho Aplicable

42. El contrato de transacción está regulado por los artículos 1709 a 1718 del Código Civil de Puerto Rico. Específicamente, el artículo 1709 define la transacción como el **“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”**. 31 L.P.R.A. § 4821. Del texto anterior se ha concluido que existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. **Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.**, 137 D.P.R. 860, 870 (1995). En ambas modalidades del contrato deben cumplirse los criterios indicados, los que giran en torno a las recíprocas concesiones de las partes. Es decir, “[e]stas concesiones [...] pueden ser de la más diversa índole; **lo fundamental es que sean mutuas.**” Luis R. Rivera Rivera, **El contrato de transacción, sus efectos en situaciones de solidaridad** 55 (Jurídica Editores 1998). **En ausencia de recíprocas concesiones, no existirá un contrato de transacción.** Así lo ha sostenido expresamente nuestra jurisprudencia:

Los principales elementos constitutivos de un contrato de transacción son: 1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; 2) la intención de las partes de sustituir— mediante la transacción—, la incertidumbre sobre los elementos objetivos de la relación jurídica por otra "cierta e incontestable"; 3) concesiones recíprocas. La antecedida incertidumbre, en la mayoría

de los casos, es la causa de la transacción. Las partes, al transigir, podrían encontrarse en un estado de incertidumbre en torno a la razón jurídica que les asista y la ignorancia objetiva del resultado del pleito o pleito futuro; esa incertidumbre es lo que normalmente les mueve a transigir.

Sagardía De Jesús v. Hosp. Aux. Mutuo, 177 D.P.R. 484, 498 (2009);

reiterado en, **Ramos v. Hosp. Susoni**, 186 D.P.R. 889, 903 (2012).

Como todo contrato, la transacción tiene que cumplir con los requisitos esenciales para su formación: **consentimiento de los contratantes, objeto cierto y causa de la obligación que establezcan las partes.**

Cód. Civil de P.R., Art. 1213, 31 L.P.R.A. § 3391. Y como todo contrato consensual, el contrato de transacción se perfecciona por la simple concurrencia del consentimiento, sin que sea necesario cumplir una forma determinada, entre ellas, la forma escrita. Cód. Civil de P.R., Arts. 1206, 1210 y 1230, 31 L.P.R.A. §§ 3371, 3375 y 3451. Véase a Manuel Albaladejo, **II-II Derecho Civil, Derecho de Obligaciones** 404 (10ma ed., Bosch 1997).

43. **El consentimiento presupone el conocimiento del alcance del negocio jurídico al que se consiente y la libertad para querer todas sus consecuencias. Por ello, solo si el consentimiento de una parte está viciado por la falta de información (por error o dolo) o de libertad (por intimidación o violencia), podría anularse el contrato ya perfeccionado.** Cód. Civil de P.R., Arts. 1217-1222, 31 L.P.R.A. §§ 3404-3409. El objeto de un contrato cualquiera es esencialmente lo que cada litigante se compromete a entregar, a hacer o no hacer, en fin, a cumplir, respecto al otro. Cód. Civil de P.R., Arts. 1223-1225, 31 L.P.R.A. §§ 3421- 3423. No obstante, la jurisprudencia ha cualificado de manera muy particular este elemento en el contrato de transacción:

Como todo contrato, el contrato de transacción tiene los requisitos establecidos en el Artículo 1231 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3391. Existe el consentimiento de los contratantes, ya que tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes —la polémica judicial o extrajudicial— pues sin ella no puede existir la transacción; y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, pues si bien tiene el propósito de

desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tienen la misma finalidad, en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas.

Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 D.P.R., en la pág. 871.

Entonces, la causa en este tipo contractual no solo la constituyen las contraprestaciones recibidas por cada cual, sino el dar por terminado el litigio o las disputas legales que puedan generarse a cambio de esas concesiones recíprocas. Cód. Civil de P.R., Arts. 1226-1229, 31 L.P.R.A. §§ 3431-3434.

Así lo establece el Tribunal Supremo a tenor de la doctrina sentada sobre este particular:

Si bien el acuerdo de recíprocas concesiones es esencial para la perfección del contrato de transacción, no hay que olvidar que no es el único elemento de su causa. La causa del contrato de transacción la constituye, de un lado, el conflicto inicial de intereses cualificado que la provoca; de otro, el acuerdo de recíprocas concesiones que le sirve de medio y, por último, la voluntad de autocomponer el conflicto por las propias partes afectadas, con el fin de dar término al proceso judicial en curso o evitar que este dé comienzo.

López Tristani v. Maldonado, 168 D.P.R. 838, 857 (2006), que cita con aprobación a E. López Barba, **El contrato de transacción, su resolución por incumplimiento** 78 (Ediciones Laborum 2001).

Ahora bien, debe quedar meridianamente claro que, **toda vez que a los contratos de transacción les aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos, en el proceso de auscultar la intención de las partes, los tribunales deben atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al acuerdo, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades.** Cód. Civil de P.R., Art. 1234, 31 L.P.R.A. 3472;

Blas v. Hospital Guadalupe, 167 D.P.R. 439, 450-451 (2006).

44. Por otro lado, la transacción tiene para las partes contratantes la autoridad de cosa juzgada. Cód. Civil de P.R., Art. 1715, 31 L.P.R.A. § 4827. La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para

que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial basado en los mismos hechos. El efecto que tiene la aplicación de esta doctrina es “que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquéllas que se pudieron haber litigado”. **Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.**, 158 D.P.R. 743, 769 (2003).

45. La doctrina de cosa juzgada tiene base estatutaria en el Artículo 1204 del Código Civil. Según este precepto, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, “es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. [...] Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas”. 31 L.P.R.A. § 3343.

46. Existe identidad de causas cuando la nueva acción está embebida en la primera o fuese consecuencia inseparable de ésta. El concepto de causa se refiere a la razón o el motivo de pedir, es decir, si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada. **A & P Gen. Contractors, Inc. v. Asoc. Caná**, 110 D.P.R. 753, 765 (1972).

47. El término cosa alude al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. Un criterio certero para determinar la identidad de la cosa es si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior que afirma un derecho nacido o naciente. **Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez**, 103 D.P.R. 533, 535 (1975). Para que exista identidad de cosas basta con que el pleito subsiguiente se refiera al mismo asunto, aunque en uno se aborde totalmente y solo parcialmente en el otro. **Mercado Riera**

v. Mercado Riera, 100 D.P.R. 940, 950 (1972). En fin, la doctrina de cosa juzgada significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, y, por lo tanto, no podrán volver nuevamente sobre los mismos. **Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.**, 137 D.P.R., en la pág. 870; **Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.**, 121 D.P.R., en la pág. 516.

48. Ello implica, en lo que toca al contrato de transacción, que los aspectos cubiertos por el acuerdo se tendrán como resueltos definitivamente. No pueden los contratantes prescindir unilateralmente de su contenido y alcance y revivir la controversia ya transigida, salvo por disenso mutuo. **Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.**, 121 D.P.R. 503, 516 (1988); reafirmado en, *Ramos Rivera v. E.L.A.*, 148 D.P.R. 118, 127 (1999).

49. No obstante, en **Sucn. Román v. Shelga Corp.**, 111 D.P.R. 782 (1981), el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que, aunque una estipulación o contrato de transacción tiene el efecto de cosa juzgada, ello no impide que el tribunal sentenciador interprete su extensión y aplicación al pleito judicial en el que se levanta como defensa. Al hacerlo, tomará en cuenta el canon de interpretación establecido en el artículo 1714 del Código Civil: la transacción no comprende sino los objetos expresamente determinados en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en el acuerdo. 31 L.P.R.A. § 4826. Véanse, además, Cód. Civil de P.R., Arts. 1233 a 1235, 31 L.P.R.A. §§ 3471 a 3473.

50. La intervención del tribunal en estos casos se limitará a evaluar la validez del acuerdo que puso fin a la contienda anterior. Cuando el acuerdo de transacción ha sido celebrado válidamente, “el juez viene obligado a tener en cuenta la decisión de las partes y a no contradecirla, aunque la crea injusta”. **Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.**, 121 D.P.R., en la pág. 517; **Pueblo v. Andino**, 78 D.P.R. 778, 782 (1955); **Ramos Rivera v. E.L.A.**, 148 D.P.R., en la pág. 130.

Apliquemos estas normas al caso de autos.

IV. La Actuación Ilegal del Municipio de Santa Isabel (MSI)

51. Que a principios del mes de noviembre de 2020 se celebró una elección general en Puerto Rico donde el electorado puertorriqueño escogería a sus gobernantas para los puestos de Gobernador, Comisionado Residente, Senadores (por acumulación y por distrito), Representantes (por acumulación y por distrito), Alcaldes y Legisladores Municipales. En la contienda por la Alcaldía del Municipio de Santa Isabel se enfrentaron **Enrique H. Questell Alvarado (Quique), por el Partido Nuevo Progresista (PNP) y Rafael J. Burgos Santiago (Billy), por el Partido Popular Democrático (PPD)**. Durante la campana electoral **el candidato por el PPD había indicado que como promesa de campaña habría de remover las 5 vallas** que estaban colocadas en una propiedad privada perteneciente a la parte compareciente, Aquamak.

52. La elección fue una sumamente cerrada en el MSI en la cual se enfrentaron Enrique H. Questell Alvarado (Quique), por el Partido Nuevo Progresista (PNP) y Rafael J. Burgos Santiago (Billy), por el Partido Popular Democrático (PPD). En la alcaldía el PNP obtuvo 4,189 votos y el PPD 4,189 votos. El PPD prevaleció en esa contienda con una mínima ventaja de 321 votos.

53. El día 16 de noviembre de 2020 se publicó el siguiente reportaje en relación al nuevo alcalde PPD del MSI:

Alcalde electo de Santa Isabel presenta su comité de transición



Por [Redacción Voces del Sur](#)

16 de noviembre de 2020 - 3:54 pm Modificado: 4:13 pm



Al centro, el alcalde electo de Santa Isabel, Rafael Burgos Santiago, junto a su comité de transición. (Suministrada)

El alcalde electo de Santa Isabel, Rafael Burgos Santiago, quien venció en las elecciones al incumbente Enrique Questell Alvarado, anunció los integrantes de su comité de transición.

“He nombrado un equipo sumamente preparado y comprometido con Santa Isabel, que se han hecho disponibles desprendidamente para el bienestar de nuestra gente. Lo importante es que tanto el gobierno municipal entrante como el pueblo, puedan contar con toda la información y transparencia necesaria”, manifestó Burgos Santiago, del Partido Popular Democrático, en declaraciones escritas.

Justo L. Torres Haddock será el presidente de dicho comité.

También formarán parte Moisés Marrero Reyes, vicepresidente de la legislatura municipal saliente; Leichelie Guzmán Reyes, asambleísta municipal; Einar Ramos López, exsecretario de Corrección y Rehabilitación; **Ramiro Rodríguez Ramos**, exsubsecretario de Vivienda; y Rusell Rodríguez Nazario, exdirector regional de la otrora Administración de Reglamentos y Permisos.

Completan el comité el abogado y contador Ramiro Rodríguez Peña; Cándida Jiménez Moreno, Jaritza Reyes Oliveras y Mayra Bermúdez Sánchez.

“Promoveré una transición matizada por el diálogo, la comunicación y la convergencia”, aseguró Torres Haddock.

Los gobiernos municipales están obligados a iniciar el proceso de transición el 18 de noviembre.

En las elecciones del 3 de noviembre, Burgos Santiago resultó favorecido por el electorado con 4,510 votos. El alcalde y candidato por el Partido Nuevo Progresista acumuló 4,189 votos y Fermín Candelario, del Partido Independentista Puertorriqueño, obtuvo 266 votos.

© Copyright 2020, Todos los derechos reservados. | Nexo Comunicaciones Inc

Enfasis y subrayado nuestro.

54. Que, así las cosas, el pasado **16 de febrero de 2021**, notificada el día **19 de febrero de 2021** este Honorable Tribunal emitió una **SENTENCIA PARCIAL POR ESTIPULACIÓN** (Docket No. 118), en donde se indica que el “5 de febrero de 2021, la parte demandante representada por la Lcda. Maria del Pilar Guzmán González y el Municipio de Santa Isabel, por conducto de su actual alcalde el Hon. Rafael J. Burgos Santiago, representado por el **Lcdo. Ramiro Rodríguez Ramos** presentaron de forma conjunta, por conducto de sus representantes legales, un escrito titulado “ESTIPULACIÓN”; donde, informan haber llegado a un acuerdo que pone fin al presente litigio, y solicitan del Tribunal que imparta su aprobación a dicho acuerdo transaccional.”

55. Que, previo a que el Honorable Tribunal emitiera dicha sentencia parcial por estipulación, el pasado 7 de febrero de 2021 la parte compareciente radicó un escrito titulado **MOCIÓN INFORMATIVA SOBRE ACTUACIÓN ILEGAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL Y EN SOLICITUD DE TÉRMINO PARA RADICAR DEMANDA CONTRA COPARTE**. Precisamente allí indicamos que el miércoles **3 de febrero de 2021** el Municipio de Santa Isabel removió 5 vallas que estaban colocadas en una propiedad privada perteneciente a la parte compareciente. Estos por instrucciones del nuevo alcalde de Santa Isabel, Rafael J. Burgos Santiago. En vista de ello el Municipio radicó un escrito en conjunto con la parte Demandante titulado **Estipulación** (Docket No. 114).

56. En el último párrafo del aludido escrito se indicaba que el “Municipio de Santa Isabel, por conducto de su actual alcalde Rafael J. Burgos Santiago, se compromete a tener libre de obstáculos el acceso público descrito en el apartado número uno (1) de este escrito y a velar porque no sea obstruido”. Señalamos allí que dicha actuación del alcalde Rafael J. Burgos Santiago es completamente ilegal y fue hecha de

manera intencional y/o dolosa con el propósito de perseguir y perturbar en su posesión a la parte compareciente.

57. Que en el escrito titulado escrito titulado **MOCIÓN INFORMATIVA SOBRE ACTUACIÓN ILEGAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL Y EN SOLICITUD DE TÉRMINO PARA RADICAR DEMANDA CONTRA COPARTE**, indicamos que el día 3 de febrero de 2021 una vez fueron removidas las referidas vallas, llegaron al lugar tres (3) miembros del Cuerpo de Vigilantes del Departamento de Recurso Naturales y miembros del Negociado de la Policía de Puerto Rico, adscritos al Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico. A los funcionarios que estuvieron allí presentes se les explicó los aspectos de titularidad del camino al cual los demandantes hacen alusión.

58. Tanto la Lcda. Arlene Questell, Presidenta de Aquamak, como el Sr. Enrique Questell dialogaron con el personal de seguridad que estaba al mando de la operación que allí aconteció por razón de la actuación ilegal del alcalde Rafael J. Burgos Santiago. Así también lo hizo el abogado suscribiente. Se explicaron allí los aspectos de la titularidad y de la existencia del pleito de epígrafe. **Luego del dialogo se llegó al acuerdo de que el acceso al camino en cuestión sería nuevamente cerrado por la parte aquí compareciente.**¹⁰ De hecho, oficiales de alto rango del Negociado de la Policía de Puerto Rico informaron que consultaron la situación con la Fiscal de turno, quien indicó que la situación allí acontecía era de naturaleza civil. La misma se estaba ya ventilando.

59. Que coetáneo con la actuación ilegal del alcalde Rafael J. Burgos Santiago de remover las 5 vallas que impedían el acceso del público al lugar en cuestión, so pretexto de que se trata de un camino municipal,

¹⁰ Por parte del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales se dialogó con los Vigilantes Wilberto Rodríguez Pacheco, Placa 1-309, Rafael Santiago, Placa 1-591 y Felipe Cruz, Placa 1-350. Por parte del Negociado de la Policía de Puerto Rico se habló con un Inspector quien es el Director del área que componen los pueblos de Villalba, Juana Diaz y Santa Isabel.

desató manifestaciones por parte de ciudadanos residentes en Santa Isabel que continúan hasta el día de hoy.

60. Sobre la cuestión de la entrada en la heredad ajena instigada por el alcalde Rafael J. Burgos Santiago al remover las 5 vallas que impedían el acceso del público al lugar en cuestión, se dio cuenta al Negociado de la Policía de Puerto Rico, bajo el número de querrela 2021-3-069-00276.

61. El caso sería consultado en el día 8 de febrero de 2021, en la Fiscalía de Ponce, por el Agte. Jenson Dávila, placa # 21754, adscrito al Cuartel de la Policía de Santa Isabel. La actuación del alcalde Rafael J. Burgos Santiago, por si y en representación del Municipio de Santa Isabel, constituye ser un “taking” ilegal.

62. El alcalde y el municipio se apropiaron ilegalmente del predio en cuestión.

63. La expropiación forzosa es cuando el Gobierno reclama una propiedad privada para destinarla a fines públicos. En estos casos ***el Gobierno debe pagarle a la persona dueña de la propiedad una justa compensación.*** Este poder está limitado por las leyes y la Constitución.

64. Las principales limitaciones al poder que tiene el Gobierno de expropiar son:

1. La propiedad tiene que expropiarse para dedicarla al **uso público;**
2. Debe pagarse una **justa compensación** a la persona dueña de la propiedad;
3. Debe **seguirse el proceso que establece la ley** para expropiar.

El Gobierno expropia a través de sus agencias. Esta agencia puede ser el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Departamento de la Vivienda u otro. La agencia determina qué terrenos son los que expropiará. En el presente caso el nuevo alcalde expropió ilegalmente

un predio de terreno de **Aquamak** sin cumplir con los tramites constitucionales y legales de la expropiación forzosa.^{11 12}

V. Conclusiones

65. Que en el presente caso el Ilustrado Tribunal no puede acoger la Estipulación radicada por los Demandantes y el Codemandado MSI por cuanto dicho contrato de transacción es ilegal y, por tanto, nulo.
66. Que, como indicamos, el artículo 1709 define la transacción como el **“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”**. 31 L.P.R.A. § 4821. En el contrato

¹¹ La expropiación forzosa debe cumplir con un fin público. El fin público es un requisito que exige la Constitución para que el Gobierno pueda expropiar. Se busca evitar que el Gobierno le quite la propiedad a una persona caprichosamente. Aunque no está definido concretamente lo que es el fin público, se **trata de objetivos relacionados al bien social**. Como regla general, uso público se define de manera amplia y flexible. Algunos ejemplos son: la construcción de una calle o carretera, plazas, acueductos, parques, escuelas, proyectos con fines de desarrollo económico y redistribución de tierras. Sin duda la actuación ilegal del alcalde Rafael J. Burgos Santiago, por si y en representación del Municipio de Santa Isabel, no cumple con el requisito de fin público.

Existen, además del fin público, otras razones para expropiar. Estas incluyen: declarar una propiedad estorbo público, expropiar una propiedad que estéticamente afecta un lugar o reclamar una propiedad para desarrollo económico. En este último caso, el plan económico ya debe estar establecido al momento de comenzar el proceso de expropiación. En la expropiación forzosa se requiere cumplir con el requisito de justa compensación. La **justa compensación es la indemnización que debe pagarle el Gobierno a la persona que pierde su propiedad**. Aunque se considera el valor razonable en el mercado de la propiedad, generalmente esta cantidad no será igual a la cantidad que se pague como justa compensación. En ese sentido, la actuación ilegal del alcalde Rafael J. Burgos Santiago, por si y en representación del Municipio de Santa Isabel, no cumple con el requisito de justa compensación.

No albergamos duda de que los Municipios pueden utilizar el poder de expropiación forzosa, pero se requiere con el cumplimiento estricto de ciertos requisitos. La Ley de Municipios Autónomos le da el poder a los municipios de expropiar, dentro de sus límites territoriales, por cuenta propia o a través del Gobernador de Puerto Rico. Además de cumplir con la ley, tener un fin público y pagar una justa compensación, los Municipios necesitan: 1. **Autorización de la legislatura municipal**; 2. **Dos tasaciones realizadas por dos evaluadores o una sola tasación que ratifique el CRIM**. Esto permitirá establecer cuánto vale la propiedad y así asegurar que la compensación que sea justa. 3. **Una certificación registral de la propiedad**- Permite conocer quiénes son las personas dueñas de la propiedad. Esta certificación debe tener una **fecha que no sea anterior a los seis meses anteriores a presentar la demanda de expropiación**. En este aspecto, la actuación ilegal del alcalde Rafael J. Burgos Santiago, por si y en representación del Municipio de Santa Isabel, no cumple con los requisitos que dispone la Ley de Municipios Autónomos. Por lo anterior, la estipulación aludida (Docket No. 114) es ilegal cuando la titularidad del terreno, un bien de carácter real, es de la parte compareciente y existe una acción negatoria de servidumbre por nosotros interpuesta.

¹² El Art. II, sección 9 de la Constitución de Puerto Rico, 1 L.P.R.A. Docs. Hist., prohíbe que se tome o perjudique una propiedad para uso público sin el pago de la justa compensación. Según esta disposición constitucional, es reconocido que el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando incauta una propiedad mediante el ejercicio directo del poder eminente. **Amador Roberts v. Estado Libre Asociado**, 191 D.P.R. 268, 278 (2014). La obligación del Estado de compensar a un propietario al incautarle la propiedad puede darse en tres escenarios distintos: (1) cuando se ejerce el poder de dominio eminente al presentar un recurso de expropiación; (2) cuando ocurre una incautación de hecho mediante ocupación física o (3) cuando se reglamenta el uso de una propiedad. **Plaza de Descuentos v. E.L.A.**, 178 D.P.R. 777, 781 (2010).

de transacción sometido al Ilustrado Tribunal no existe consentimiento alguno brindado por la compareciente Aquamak y el mismo versa sobre un predio de terreno que conforme a las circunstancias del registro, está inscrito a nombre de Aquamak.

67. Que, como todo contrato, la transacción tiene que cumplir con los requisitos esenciales para su formación: **consentimiento de los contratantes, objeto cierto y causa de la obligación que establezcan las partes**. Cód. Civil de P.R., Art. 1213, 31 L.P.R.A. § 3391. Aquí el objeto cierto del contrato de transacción versa sobre un predio de terreno que, conforme a las circunstancias del registro, está inscrito a nombre de Aquamak, por lo que los demandantes y el codemandado MSI no podían llegar a un acuerdo transaccional sobre un objeto que no les pertenece, o, por los menos existe controversia real sobre a quién le pertenece. Si el MSI quería hacer lo que hizo, tenía que expropiar luego de identificar el dueño registral del mismo, al no hacerlo, la causa del contrato de estipulación en el caso de autos es ilícita.

68. Que **el consentimiento presupone el conocimiento del alcance del negocio jurídico al que se consiente y la libertad para querer todas sus consecuencias. Por ello, solo si el consentimiento de una parte está viciado por la falta de información (por error o dolo) o de libertad (por intimidación o violencia), podría anularse el contrato ya perfeccionado**. Cód. Civil de P.R., Arts. 1217-1222, 31 L.P.R.A. §§ 3404-3409. Lo cierto es que Aquamak no consintió al contrato de estipulación al que llegaron los demandantes y el MSI y esta última parte, mediante violencia y tomándose la justicia en las manos, se apoderó del predio de terreno en controversia.

69. Que, como indicamos, **toda vez que a los contratos de transacción les aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos, en el proceso de auscultar la intención de las partes, los tribunales deben atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al acuerdo, así como cualquier otra**

circunstancia indicativa de sus voluntades. Cód. Civil de P.R., Art. 1234, 31 L.P.R.A. 3472. En el presente caso debe tenerse presente que antes de noviembre de 2020 la situación procesal del caso era muy distinta. Como principios del mes de noviembre de 2020 se celebró una elección general en Puerto Rico donde el electorado puertorriqueño escogería a sus gobernantes para los puestos de Gobernador, Comisionado Residente, Senadores (por acumulación y por distrito), Representantes (por acumulación y por distrito), Alcaldes y Legisladores Municipales. En la contienda por la Alcaldía del Municipio de Santa Isabel se enfrentaron **Enrique H. Questell Alvarado (Quique), por el Partido Nuevo Progresista (PNP) y Rafael J. Burgos Santiago (Billy), por el Partido Popular Democrático (PPD).** Durante la campaña electoral **el candidato por el PPD había indicado que como promesa de campaña habría de remover las 5 vallas** que estaban colocadas en una propiedad privada perteneciente a la parte compareciente, Aquamak. Una vez Burgos Rosario asume las riendas de la alcaldía del MSI, este se apropia del inmueble en controversia y remueve las vallas que estaban allí colocadas por su legítimo dueño. Este aspecto es importante cuando hacemos el análisis de **los actos anteriores, coetáneos y posteriores al acuerdo sometido al tribunal en este caso, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades.** Es por ello que dicho acuerdo es nulo.

70. Que en el presente caso el MSI llevó a cabo una incautación y/o expropiación de propiedad privada perteneciente a Aquamak de manera ilegal.

71. Que por ser el acuerdo de estipulación llevado a cabo entre los demandantes y el MSI nulo e ilegal procede que este Ilustrado Tribunal reconsidere su determinación emitida el pasado **16 de febrero de 2021**, notificada el día **19 de febrero de 2021** donde este Honorable Tribunal emitió una **SENTENCIA PARCIAL POR ESTIPULACIÓN**

(Docket No. 118), deje sin efecto el mismo y permita la continuación de los procedimientos.

DE TODO LO CUAL, de este Ilustrado Tribunal muy respetuosamente se suplica que tome conocimiento de lo aquí expuesto y reconsidere su determinación emitida el pasado **16 de febrero de 2021**, notificada el día **19 de febrero de 2021** donde este Honorable Tribunal emitió una **SENTENCIA PARCIAL POR ESTIPULACIÓN** (Docket No. 118), deje sin efecto el mismo y permita la continuación de los procedimientos, proveyendo de conformidad.

En Ponce, Puerto Rico, hoy 6 de marzo de 2020.

CERTIFICO: Haber enviado copia fiel y exacta del presente escrito a todas las partes simultáneamente mediante el sistema SUMAC.

**F/ FRANCISCO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
RUA 11944**

PABLO COLÓN SANTIAGO & ASOCIADOS
Urb. Constancia
Ponce, PR 00717-2234
Apartado 801175
Coto Laurel, PR 00780-1175
Tel: 284-1520/Fax. 284-1360
franciscosanchezlaw@yahoo.com