Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA-HUMACAO
PANEL X

TENS DEVELOPMENT, LLC Apelada v. AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION DE PUERTO RICO Apelante	KLAN201600211	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina Civil Núm.: FDP2011-0294 (408) Sobre: Daños y Perjuicios
TENS DEVELOPMENT, LLC Apelante v. AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION DE PUERTO RICO Apelada	KLAN201600250	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina Civil Núm.: FDP2011-0294 (408) Sobre: Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta la Jueza Gómez Córdova, la Jueza Varona Méndez, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Rivera Torres. El Juez Bonilla Ortiz no intervino.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de junio de 2016.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (en adelante ACT), y Tens Development, LLC (en adelante Tens) mediante los recursos de apelación KLAN201600211 y KLAN201600250, respectivamente.

Ambas partes solicitan la revocación de una Sentencia Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (el TPI), el 9 de octubre de 2015, notificada el 20 del mismo mes y año. En la misma el TPI declaró *Ha Lugar* la Moción

de Sentencia Sumaria presentada por la ACT y desestimó la causa de acción de contrato en beneficio de tercero. Por otra parte, ordenó la celebración de una vista evidenciaria para dilucidar la prescripción de las demás causas de acción.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, modificamos la Sentencia Parcial apelada, y así modificada se confirma.

I.

El 6 de septiembre de 2011 Tens presentó una demanda sobre daños y perjuicios contra la ACT.[1] En esencia Tens alegó que en el 2002 la ACT se comprometió, mediante un acuerdo transaccional en los casos KEF19980410 y KEF19980411, a realizar un puente para dar acceso a la finca de su propiedad y posteriormente en el 2010, la ACT se negó a su construcción. Tens solicitó la compensación de aproximadamente ocho (8) millones de dólares por los daños sufridos como consecuencia de la pérdida de uso de su propiedad.

El 15 de octubre de 2012 Tens presentó demanda enmendada sobre Sentencia Declaratoria, Expropiación a la Inversa más Daños y Perjuicios. En cuanto a la causa de acción sobre Sentencia Declaratoria alegó que la estipulación transaccional del 13 de noviembre de 2002 lo beneficiaba como dueños de la Parcela "B" aunque Tens no fue parte del procedimiento ante el Tribunal de Expropiaciones, y que dicha estipulación fue una en beneficio de terceros. En relación a la causa de acción en daños y perjuicios alegó que el incumplimiento de la ACT ha provocado que no se pueda utilizar su terreno [la Parcela "B"], ni capitalizar su inversión ascendente a doce (12)

---

[1] La Autoridad de Carreteras es una entidad gubernamental con personalidad jurídica propia y separada de la del Estado Libre Asociado, que opera como una empresa privada. *Rivera v. Garrido & Co.*, 134 DPR 840, 853 (1993). Esta diseña, construye, opera y posee sus propias carreteras y sobre éstas se extiende su control y responsabilidad. *Id.,* a la pág. 854 (1993).

millones. Alegó además que la tubería presente en la Parcela "A" [propiedad de la ACT] ha impactado su propiedad cuyos daños no podrán ser calculados hasta tanto no se canalice la tubería de manera adecuada. Por último, en cuanto a la causa de acción de expropiación a la inversa alegó Tens que, si la ACT no provee el acceso correspondiente y termina la condición de enclavamiento que provocó, tendrá entonces la obligación de expropiar su finca.

Luego de varios trámites procesales, el 30 de abril de 2014 Tens presentó *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, la cual fue sometida nuevamente el 27 de marzo de 2015 para dar cumplimiento a lo dispuesto en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). En la misma, Tens solicitó que se dictara sentencia parcial a su favor, por entender que no había controversia alguna en cuanto al hecho de que era un tercero beneficiado por el acuerdo transaccional aprobado por el tribunal en los casos de expropiación, y por tener derecho a solicitar el cumplimiento específico del referido acuerdo.

El 10 de abril de 2015 la ACT presentó su contestación a la moción de sentencia sumaria instada por Tens y solicitó que se dictara Sentencia Sumaria a su favor. La ACT alegó que la acción de Tens estaba prescrita y que no cumplía con los requisitos del contrato en beneficio de tercero.

El 15 de mayo de 2015 Tens presentó su contestación a la moción de sentencia sumaria instada por la ACT. Alegó que la defensa de prescripción no fue levantada en tiempo por la ACT y que el término para ejercer su causa de acción era de 15 años, ya que la misma surgía del acuerdo transaccional. En esa misma fecha ambas partes sometieron *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden y Sometiendo Estipulación de Hechos Materiales y Controversias a Adjudicarse mediante Sentencia Sumaria*, en la cual presentaron cincuenta y uno (51) hechos estipulados.

Evaluadas las mociones presentadas y la prueba acompañada, así como los hechos estipulados el TPI dictó la Sentencia Parcial recurrida concluyendo lo siguiente:

> Por los fundamentos antes esbozados, y no existiendo razón para posponer dictar sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, éste Tribunal declara HA LUGAR la MOCION EN OPOSICION A SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL Y SOLICITUD SUMARIA A FAVOR DE LA AUTORIDAD DE CARRETERAS presentada por la parte demandada. Por consiguiente, se dicta sentencia sumaria parcial decretando que la estipulación entre ACT y la Sucn. Jacobo Ortiz Muria, no afectó a la demandante TENS Development, LLC, ni generó derechos a su beneficio. Por tanto, se desestima la causa de acción de contrato en beneficio de tercero.
>
> En adición, se ordena la celebración de una vista evidenciaría, para dilucidar la prescripción de las demás causas de acción.
>
> Se ordena la continuación de los procedimientos.

En cuanto a la causa de acción en daños y perjuicios, el TPI concluyó que era al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5142, y dispuso que:

> …
>
> A pesar que obran en el expediente varias comunicaciones, sobre la construcción del acceso a la vía pública del terreno de la demandante, no es posible determinar con certeza, el momento preciso en que TENS advino en conocimiento que la ACT no construiría el puente.
>
> …

Inconformes, tanto Tens como la ACT acudieron ante este foro intermedio imputándole al foro de instancia la comisión de los siguientes errores.

Tens señaló que:

> ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA PARCIAL Y DESESTIMAR LA PRIMERA CAUSA DE ACCION DE LA DEMANDA ENMENDADA SOBRE SENTENCIA DECLARATORIA E INCUMPLIMIENTO DE ESTIPULACION A FAVOR DE TERCERO.

La ACT señaló, por su parte, que:

> 1) COMETIO ERROR DE DERECHO EL TPI AL DICTAR *SENTENCIA SUMARIA PARCIAL* SIN RECONOCER QUE LA POSIBLE ACCION DE DAÑOS ESTA PRESCRITA.
>
> 2) COMETIO ERROR DE DERECHO EL TPI AL DICTAR *SENTENCIA SUMARIA PARCIAL* SIN

RECONOCER QUE ANTES DE VENDER LA PROPIEDAD A TENS EN 2005, JOSE L. CRUZ TREVIÑO HABIA RENUNCIADO, MEDIANTE UNA ESTIPULACION TRANSACCIONAL CON ACT, A CUALQUIER ACCION DE DAÑOS SOBRE EL REMANENTE DE LA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR EXPROPIACION FORZOSA EL 5 DE OCTUBRE DE 2004, EN EL CASO ACT V. JOSE L. CRUZ TREVIÑO, KEF1998-0110. ESTE REMANENTE FUE LA PROPIEDAD QUE EVENTUALMENTE TENS ADQUIRIO DE CRUZ TREVIÑO. CRUZ TREVIÑO LE VENDIO LA PROPIEDAD A TENS CON VIRTUDES Y DEFECTOS, HABIENDO RENUNCIADO AL ENCLAVAMIENTO. NADA PODIA VENDER CRUZ TREVIÑO QUE NO TUVIERA.

3) COMETIO ERROR DE DERECHO EL TPI AL DICTAR *SENTENCIA SUMARIA PARCIAL* SIN APLICAR LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA A LA PRESENTE CONTROVERSIA. AL ADQUIRIR EL TERRENO PROPIEDAD DE JOSE L. CRUZ TREVIÑO EL 27 DE MAYO DE 2005, TENS SE COLOCO EN LA MISMA POSICION QUE CRUZ TREVIÑO PARA FINES CONTRACTUALES. POR LO TANTO, TENS ES CAUSAHABIENTE DE CRUZ TREVIÑO EN CUANTO A LA ESTIPULACION TRANSACCIONAL DEL 5 DE OCTUBRE DE 2004 EN EL CASO ACT V. JOSE L. CRUZ TREVIÑO, KEF1998-0110, EN LA QUE CRUZ TREVIÑO RENUNCIA A CUALQUIER ACCION DE DAÑOS SOBRE EL REMANENTE DE LA PROPIEDAD QUE FUE ADQUIRIDA POR *EXPROPIACION FORZOSA* (QUE ES *IN REM* – UN PROCEDIMIENTO LEGAL CONTRA UNA COSA).

4) COMETIO ERROR DE DERECHO EL TPI AL DICTAR *SENTENCIA SUMARIA PARCIAL* SIN CONCLUIR QUE BAJO LA DOCTRINA CONTRACTUAL, COMO POR EL DERECHO DE EXPROPIACION FORZOSA, COMO POR LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA, LA PARTE DEMANDANTE NO PUEDE RECLAMAR DAÑOS POR EL ENCLAVAMIENTO DE LA FINCA.

5) COMETIO ERROR DE DERECHO EL TPI AL DICTAR *SENTENCIA SUMARIA PARCIAL* EN LA QUE SE LE RECONOCE UNA CAUSA DE ACCION DE DAÑOS Y PERJUCIOS A TENS POR NO HABERSE CONSTRUIDO UN PUENTE QUE TENS NO TIENE DERECHO A EXIGIRLE A ACT. ESTO ES CONTRADICTORIO YA QUE EN LA MISMA SENTENCIA SUMARIA PARCIAL EL TPI RESUELVE QUE "[E]N EL CASO DE AUTOS, LA ESTIPULACION TRANSACCIONAL ENTRE LA ACT Y LA SUCESION DE JACOBO ORTIZ, EN LA CUAL LA ACT SE COMPROMETIO A CONSTRUIR UN ACCESO A LA VIA PUBLICA PARA EL REMANENTE DE LAS PARCELAS EXPROPIADAS A LA SUCESION, NO CONTIENE UNA ESTIPULACION A FAVOR DE LOS DUEÑOS DE LOS PREDIOS COLINDANTES. POR TANTO, LA ESTIPULACION "NO AFECTO A LA DEMANDANTE TENS, NI GENERO DERECHOS A SU BENEFICIO, POR LO TANTO, CARECE DE ESTA CAUSA DE ACCIÓN".

Luego de evaluar los escritos de ambas partes y la prueba documental acompañada, procedemos a resolver los recursos que nos ocupan.

II.

El presente caso tiene su origen para el año 1998 cuando la ACT comenzó varios procesos de expropiación con el fin de desarrollar el Proyecto AC-006600 Ruta 66 Expreso, Noroeste, Carolina-Canóvanas, los cuales expondremos a continuación.

El 14 de mayo de 1998 la ACT presentó la petición KEF19980410 con el propósito de expropiar dos (2) parcelas propiedad de los integrantes de la Sucesión Jacobo Ortiz Romeu (en adelante Sucn. Ortiz Romeu).[2] Ese mismo día, la ACT también presentó la petición KEF19980411 para adquirir otras tres (3) parcelas colindantes propiedad también de los integrantes de la Sucesión Ortíz Romeu y el Lcdo. Jacobo Ortiz Murias identificado éste como persona con interés.[3] La ACT incluyó con la petición la descripción de los terrenos afectados y consignó las sumas de $91,435.00 en el caso KEF19980410, y $686,686.00 en el KEF19980411, los cuales a su juicio correspondían a la justa compensación para la adquisición de los predios.[4] Los casos KEF19980410 y KEF19980411 fueron consolidados. Además estos terrenos configuran la denominada "Parcela A" en el plano ilustrativo sometido por ambas partes en sus respectivos recursos.

El 18 de mayo de 1998 la ACT presentó la petición KEF19980110 con el propósito de expropiar 608.0421mc de una parcela propiedad de José Luis Cruz Treviño y su esposa. La ACT consignó la cantidad de $36,483.00 la que a su juicio correspondía a la justa compensación para la adquisición del predio. El 30 de

---

[2] Véase, Hecho Estipulado núm.1, Sentencia Sumarial Parcial, Apéndice del Recurso instado por TENS, pág. 413.
[3] Véase, Hecho Estipulado núm. 2, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 413.
[4] Véase, *Certiorari* KLCE0700124, Apéndice del Recurso de la ACT, pág.73.

abril de 1998 se dictó Resolución aprobando dicha expropiación para el Proyecto AC-006600 Ruta 66 Expreso, Noroeste, Carolina-Canóvanas.[5]

El 20 de junio de 1998, la Sucn. Ortiz Romeu instó escrito intitulado *Moción Sobre Retiro de Fondos*. Le solicitó al tribunal retirar los fondos consignados sin perjuicio y se reservó el derecho a solicitar que se le concediera el justo y razonable valor de las propiedades expropiadas.[6] El 20 de enero de 2000, el Lcdo. Jacobo Ortiz Murias presentó *Moción para que se Conceda Remedio Solicitado* en la cual planteó al tribunal que la expropiación realizada por la ACT lo había privado de acceso total a su propiedad y que eso equivalía a una incautación de la propiedad y era compensable mientras la misma estuviera enclavada.[7]

El 31 de octubre de 2002 la ACT presentó una *Moción Informativa* en la cual expresó al Tribunal de Expropiaciones que las partes se habían reunido y llegado a unos acuerdos.[8] Apuntó:

> "…
>
> 2. Que la Autoridad de Carreteras (A.C.T.) en ánimo de adelantar el acceso a los remanentes del caso de autos, se ha propuesto construir una atarjea de 10.95 metros de ancho, más 4 metros de acera. Igualmente, la Autoridad (A.C.T.) mejorará un camino existente desde la propiedad del expropiado hasta la atarjea antes mencionada.
> 3. Con dichas mejoras la parte con interés accesará a una marginal ya construida, que a su vez le conectará con la Avenida 65 de Infantería.
> 4. El tiempo aproximado de construcción de la referida atarjea es de diez meses, mientras tanto la parte con interés seguirá accesando a su finca por el camino existente.
> 5…"

Así las cosas, el 13 de noviembre de 2002 las partes acordaron un documento de *Estipulación Transaccional* en cada uno de los casos (KEF19980410 y KEF19980411) el cual fue

---

[5] Véase, Apéndice del Recurso instado por la ACT, págs. 328 a la 341.
[6] Véase, *Certiorari* KLCE0700124, Apéndice del Recurso de la ACT pág.73.
[7] Véase, Hecho Estipulado núm. 4, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 413. Véase, además, *Certiorari* KLCE0700124, Apéndice del Recurso de la ACT pág.73.
[8] Véase, Hecho Estipulado núm. 6, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 414, y el *Certiorari* KLCE0700124, Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 74.

presentado al tribunal por la ACT el 4 de diciembre de 2002. Mediante los mismos, las partes se pusieron de acuerdo sobre todos los asuntos en controversia; entre éstos, acordaron la cuantía de la justa compensación.[9] Mediante la *Estipulación Transaccional* la ACT se comprometió a construir una atarjea de 10.95 metros de ancho más 4 metros de acera. Igualmente la ACT realizaría mejoras al camino existente desde las parcelas expropiadas hasta la atarjea.[10]

Según surge de la *Estipulación Transaccional* el propósito de las mejoras era que los remanentes de la parte con interés pudieran tener acceso a una marginal ya construida, la que a su vez proveería acceso a la Avenida 65 Infantería.[11] En el referido acuerdo, las partes con interés [la Sucn. Ortiz Romeu y el Lcdo. Ortiz Muria] conservaron el derecho de exigir el cumplimiento de los acuerdos de construcción en caso de que la ACT no los cumpliera.[12] Así fue dispuesto en la cláusula del seis (6) del acuerdo. De igual manera se reservaron el derecho a instar cualquier reclamación en daños.[13] Tens no fue parte, ni firmó la referida *Estipulación Transaccional.*[14] El 12 de diciembre de 2002, el Tribunal de Expropiaciones dictó Sentencia en ambos casos aprobando las estipulaciones transaccionales acordadas por las partes. Dichas Sentencias advinieron finales y firmes[15].

---

[9] Véase, Hecho Estipulado núm. 7, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 414, y el *Certiorari* KLCE200700124, Apéndice del Recurso de la ACT, págs. 74-75.
[10] Véase, Hecho Estipulado núm. 8, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 414, y el *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 75.
[11] Véase, Hecho Estipulado núm. 9, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág.414, y el Certiorari KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, págs. 75-76.
[12] Véase, Hecho Estipulado núm. 11, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS, pág. 414.
[13] Véase, Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 60.
[14] Véase, Hecho Estipulado núm. 13, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 414.
[15] Véase, Hecho Estipulado núm.15, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 415, y el *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 76.

Como consecuencia de la obligación adquirida por la ACT mediante la *Estipulación Transaccional*, la ACT preparó unos planos que contemplan un puente, identificado como "PR-3 Frontage Road Bridge BRI Over Blasina Channel".[16] La ACT determinó construir un puente en vez de la atarjea luego de los resultados de unos estudios hidrológicos realizados en el lugar. [17]

El 29 de junio de 2004 la ACT presentó una petición de expropiación de 493.9448 mc del remanente que quedó enclavado en la propiedad de la Sucn. Ortiz Romeu, con el propósito de utilizar el predio para el Proyecto AC-300093, Corredor del Este, Carolina, Puerto Rico, caso KEF20040691.[18] La ACT consignó $44,455.00 como justa compensación para la adquisición del predio. El 7 de julio de 2004 el tribunal concedió la Petición de Expropiación Forzosa solicitada.[19]

El 3 de septiembre de 2004 la ACT presentó otra petición de expropiación de 2,135.402 mc. de la propiedad de Cruz Treviño y su esposa para el "Proyecto ACT-300091/Extensión de carretera desde la intersección PR-26 y PR-3 a la Avenida Roberto Clemente", caso KEF2004496.[20] La ACT consignó como justa compensación $350,300.00.[21] El "Proyecto ACT-300091/Extensión de carretera desde la intersección PR-26 y PR-3 a la Avenida Roberto Clemente" contemplaba la construcción del puente que proveería acceso a los terrenos enclavados. Sin embargo, la construcción estaba sujeta a que "el desarrollador deberá hacer su aportación económica para la construcción de la calle marginal y el puente y las mejoras que sean necesarias en el sistema de

---

[16] Véase, Hecho Estipulado núm. 16, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág.415.
[17] Véase, *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 77.
[18] Véase, Hecho Estipulado núm. 20, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS, a las págs. 415 y 416; Exhibit 11 pág. 198. Véase, además, Apéndice del Recurso de la ACT, págs. 199 y 292.
[19] Véase, Hecho Estipulado núm. 21, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 416 y págs. 210 a 213.
[20] Véase, Hecho Estipulado núm. 33, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág.417 y Exhibit 22, pág. 249.
[21] Véase, Apéndice del Recurso instado por la ACT, Exhibit 22, pág. 249.

semáforos existente y su programación".[22] El 21 de septiembre de 2004 el Tribunal de Expropiaciones concedió la expropiación solicitada.[23] Esta parcela fue denominada la "Parcela C" en el plano ilustrativo sometido por ambas partes en sus respectivos recursos.

El 5 de octubre de 2004 la ACT, Cruz Treviño y su esposa llegaron a unos acuerdos transaccionales en el caso KEF19980110 en que se acordó una suma adicional de $18,241.00 más los intereses legales computados desde la fecha de radicación del caso hasta su consignación final. Además, Cruz Treviño y su esposa renunciaron a cualquier acción de daños al remanente.[24] El 8 de octubre de 2004 el Tribunal de Expropiaciones dictó Sentencia acogiendo el acuerdo.[25] **De esta forma ACT dio por terminadas las controversias sobre los terrenos propiedad de Cruz Treviño y su esposa.**

El 16 de febrero de 2005 la ACT presentó una enmienda a la petición de expropiación en el caso KEF20040691, para adquirir 3,596.5800 mc adicionales del terreno de la Sucn. Ortiz Romeu.[26] Esta expropiación, de acuerdo a la ACT, tenía el propósito de utilizar dicho terreno en el Proyecto AC-300093, Corredor del Este, Carolina, Puerto Rico, lo cual dejó un remanente de aproximadamente 34,534 mc.[27] La ACT consignó $323,692.00, lo que a su juicio correspondían a la justa compensación para la adquisición del predio.

Luego de ciertos trámites procesales, y después de realizar gestiones infructuosas por más de dos (2) años para que la ACT

---

[22] Véase, Hecho Estipulado núm. 35, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 418.
[23] Véase, Hechos Estipulados núm. 37 y 38, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 419, y Exhibit 22, págs. 258-260.
[24] El referido remanente fue adquirido posteriormente por TENS. Véase, Hecho Estipulado núm. 54, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS pág. 354.
[25] Véase, Apéndice del Recurso de la ACT, págs. 342-A, 342-B y 343.
[26] Véase, Apéndice del Recurso de TENS Exhibit 12, pág. 216.
[27] Véase, Hecho Estipulado núm. 23, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de TENS, pág. 416.

cumpliera con la obligación de construir el acceso estipulado, el 17 de mayo de 2005 la Sucn. Ortiz Romeu, presentó un escrito solicitando orden para que se cumpliese con la Sentencia del 12 de diciembre de 2002.[28]

Estando pendiente los procedimientos ante el Tribunal de Expropiaciones, el 27 de mayo de 2005 Tens adquirió de Cruz Treviño y su esposa, Emilia Monte Chico, mediante la Escritura número 30 de *Descripción de Remanente, Rectificación de cabida y compraventa*, otorgada ante el Notario Antonio A. Hernández Almodovar, el remanente de la finca propiedad en los casos KEF1998010 y KEF20040496.[29] Mediante dicha compraventa Tens adquirió el remanente de la parcela propiedad de Cruz Treviño para continuar el desarrollo del proyecto residencial "Blasini Estates" de 288 unidades de apartamentos comenzado por el señor Cruz Treviño y esposa.[30] En el inciso N de la Cláusula tres de la referida Escritura Pública Núm. 30, y en la cual la ACT no fue otorgante, se expresó lo siguiente:

> "Que las agencias gubernamentales pertinentes **le concederán al comprador los accesos necesarios** desde la propiedad a las carreteras principales colindantes con la propiedad". [Énfasis Nuestro]

Posteriormente, el 7 de junio de 2005 se celebró una vista en el Tribunal de Expropiaciones en la que la ACT informó que la agencia había determinado construir un puente y solicitó un breve término para que los ingenieros de la agencia expresaran en cuánto tiempo comenzarían la construcción.[31] El 15 de noviembre de 2005 en la vista de seguimiento ACT reafirmó su compromiso al

---

[28] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 222.
[29] Véase, Hecho Estipulado núm. 40, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 419.
[30] Véase, Hecho Estipulado núm. 41, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens, págs. 419-420.
[31] Véase, Hecho Estipulado núm. 25, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens, pags. 224 y 416.

argumentar a favor de proveer acceso tal y como había sido estipulado.[32]

El 24 de agosto de 2006 se celebró una vista sobre el estado de los procedimientos, en la que ACT informó que iba adquirir la totalidad de los remanentes enclavados para así dar por terminada la controversia en cuanto a la construcción del puente.[33] Se desprende de la Minuta lo siguiente:

> "…
>
> El Tribunal hace constar que en cuanto a los casos que ya tienen sentencia KEF98-0410 y KEF98-0411, la solución presentada de adquirir la totalidad de la propiedad, no se puede permitir dentro de este procedimiento, de no ser que surja acuerdo entre las partes, ya que la sentencia emitida en estos casos es final y firme.
>
> También hace constar el Tribunal que para noviembre de 2005 compareció el Lcdo. Antonio Barceló, Director del Área de Adquisición de propiedades e informó que en los próximos días se haría la subasta y que en 60 días informaría cuanto tiempo tomaría la construcción y aún no tienen contestación a esto, que no sea comparecer hoy para informar que interesan adquirir la totalidad de la propiedad porque no pueden construir el acceso…"

En la vista del 5 de septiembre de 2006, las partes en los casos KEF98-0410 y KEF98-0411 no llegaron a un acuerdo. A preguntas del tribunal la ACT aceptó que el remanente de la Parcela A quedó enclavado, razón por la cual se acordó construir el acceso. El tribunal hizo constar en récord que la ACT no cumplió con la Sentencia dictada por lo que debía determinar en cuanto a los daños causados por estar la finca enclavada por cuatro (4) años.[34] Ante el hecho de que la ACT no iba a cumplir con la Sentencia del Tribunal señaló vista de daños para el 14 de noviembre de 2006.

---

[32] Véase, Hecho Estipulado núm. 26, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens pag.416. Surge del *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 81, que a la ACT se le concedió un plazo para informarle al tribunal *a quo* sobre el procedimiento seguido hasta ese momento y estimado de tiempo necesario para culminar la construcción de la atarjea. Para el 10 de febrero de 2006, la ACT no había cumplido con lo ordenado.

[33] Véase, Hecho Estipulado núm. 28, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 417.

[34] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 231.

Durante los días 12 y 13 de diciembre de 2006, se celebró la vista de daños en los casos KEF19980410 y 0411. El 28 de diciembre de 2006, notificada el 29 de diciembre de 2006, el Tribunal de Expropiaciones emitió Resolución en los casos KEF19980410 y 0411, en la cual concluyó que como cuestión de hecho y de derecho la ACT no demostró que existiera una imposibilidad física para construir la atarjea, ni en el año 2003, ni con posterioridad a dicha fecha. Ante el incumplimiento de la ACT el tribunal concedió una compensación de $3,199,017.00 en el caso KEF19980410 y $725,689.00 en el caso KEF19980411, más $5,000.00 en honorarios por temeridad contra la ACT.[35] Además, en su Resolución el tribunal hizo constar que en determinado momento se estuvieron tramitando conjuntamente cuatro casos, KEF1998-0410, KEF1998-0411, KEF20040691 y KEF20040845, en el cual se expropió la totalidad del remanente que quedara enclavado por la expropiación de la finca de Jacobo Ortiz Murias en el caso KEF19980411.[36]

Inconforme con dicha Resolución, el 29 de enero de 2007 la ACT acudió ante este foro intermedio mediante el recurso de *Certiorari* KLCE200700124. Este foro resolvió mediante sentencia dictada el 27 de febrero de 2007 denegar la expedición de recurso y realizó las siguientes expresiones:

- A la luz de lo anterior, observamos que la obligación se podía cumplir aunque resultara oneroso así hacerlo o sea lo estipulado no resultaba imposible de realizarlo.[37]
- La ACT, como entidad especializada en la materia, debió y pudo razonablemente prever y anticipar los problemas, antes de suscribir la Estipulación. De hecho surge de autos que la construcción de la atarjea era físicamente posible de haberse realizado inmediatamente después de suscrita la Estipulación. A su vez, tan cercano como en el **2005, el Lcdo. Antonio Barceló, Director del Area de Adquisición de propiedades de la A.C.T. informó que en los próximos días se haría la subasta y que en 60 días**

[35] Véase Apéndice del Recurso instado por la ACT, pág. 70.
[36] Véase, Apéndice del Recurso instado por la ACT, pág. 60.
[37] Véase, *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 95.

> **informaría cuanto tiempo tomaría la construcción del puente recomendado.**[38]
>
> - En el caso de autos, y a la luz de lo anteriormente citado no nos queda duda de que la parte con interés la cual se ha visto privada del disfrute de su propiedad desde 1998 tiene derecho a que se le compense por los daños ocasionados.[39]
> - En el caso de autos, no albergamos duda de que el tribunal *a quo* no abusó de su discreción al imponer a la ACT el pago de honorarios de abogado por ser temeraria en la litigación de su reclamación.[40]
>
> [Énfasis en el original]

En el 2008 la ACT presentó otra petición de expropiación de tres (3) parcelas propiedad de la Sucn. Ortíz Romeu para el Proyecto ACT-006600, Ruta 66, Expreso Noroeste, Carolina-Canóvanas. La ACT consignó como justa compensación $2,762,720.00. Señaló en la petición que la suma consignada de expropiación incluía el principal e intereses computados desde el 13 de septiembre de 2003.[41] El 8 de agosto de 2007 el Tribunal de Expropiaciones emitió Resolución aprobando la referida expropiación.[42] De esta manera la ACT expropió el remanente de la parcela propiedad de la Sucn. Ortíz Romeu. Las partes en este caso, la ACT y Tens, estipularon como hecho que mediante este acto, la ACT y la Sucn. Ortíz Romeu dieron por terminadas sus controversias y **se sustituyó la construcción del puente por el pago de la finca.**[43] Además, de esta manera la ACT advino a ser propietaria de la Parcela A en su totalidad. Para esta fecha la ACT también era dueña de la Parcela C.

Una vez la ACT advino a ser dueña de las fincas antes indicadas es que Tens presentó el 8 de noviembre de 2008 ante la ACT una solicitud de compraventa de la finca colindante en búsqueda de una solución al acceso.[44] El 17 de diciembre de 2008

---

[38] Véase, *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 95.
[39] Véase, *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 97.
[40] Véase, *Certiorari* KLCE200700124 Apéndice del Recurso de la ACT, pág. 103.
[41] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 237 -240.
[42] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, Exhibit 19, págs. 227, 244.
[43] Véase, Hecho Estipulado núm. 49, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 421.
[44] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 385.

la Junta de Planificación aprobó la compraventa (2008-20-0276). Sin embargo dicha compraventa no se materializó.[45]

El 5 de mayo de 2009 la ACT le envió una carta a Tens, en respuesta a la solicitud del 4 de febrero de 2009, presentada por Tens, en la cual entre otras cosas le indicó que tenía que coordinar con la División de Diseño de la ACT el diseño y construcción del puente sobre la Quebrada Blasina.[46]

El 13 de octubre de 2009 nuevamente la ACT le informó a Tens que no tenía objeción al proyecto "Blassina Estates", el cual se intentaba desarrollar desde el 2005, si se cumplía con una serie de requisitos y comentarios.[47] Entre los requisitos se encontraba la construcción del acceso al proyecto a través de la extensión de la calle marginal de la Carretera PR-3. La referida comunicación tenía un año de vigencia. [48]

No conforme Tens con la determinación de la ACT, el 7 de septiembre de 2010 le cursó carta de notificación de pleitos contra el estado en la cual indica que el 9 de junio de 2010 la ACT señaló definitivamente que el puente no se iba a construir.[49] El 30 de septiembre de 2010 Tens envió carta a la ACT para actualizar el endoso con fecha de 13 de octubre de 2009 en la cual indicó, entre otras cosas, que no estaba de acuerdo con la exigencia de construir el puente.[50]

El 28 de octubre de 2010 TENS le cursó un comunicado a la ACT para buscar una solución.[51] Finalmente, el 6 de septiembre de 2011 TENS instó demanda en Daños y Perjuicios contra la ACT.

---

[45] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 388
[46] Véase Apéndice del Recurso de Tens, pág. 369.
[47] Véase, Hecho Estipulado núm. 51, Sentencia Sumaria Parcial, Apéndice del Recurso de Tens pág. 421 y pág. 381.
[48] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 383.
[49] Véase, Apéndice del Recurso instado por la ACT, pág. 376.
[50] Véase, Apéndice del Recurso de Tens, pág. 380.
[51] Véase, Apéndice del Recurso de la ACT, págs. 290 a 296.

III.

a. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. *Ramos Pérez v. Univision PR Inc.,* 178 DPR 200 (2010); *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). En el ejercicio de tal discreción el tribunal examinará los documentos admisibles en evidencia que se acompañan con la solicitud y los documentos que se encuentran en el expediente del tribunal. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo,* 189 DPR 414 (2013); *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaría y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá a dictar la sentencia sumaria. *Audio Visual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

Este mecanismo contribuye a aligerar la tramitación de los casos, permitiendo que se dicte sentencia sin necesidad de celebrar una vista evidenciaria, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan con la solicitud, y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales, por lo cual solo corresponde aplicar el derecho. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo,* supra; *Medina v. M. S. & D. Química P.R. Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

De otra parte, ante la revisión de una sentencia dictada por el TPI concediendo o denegando una moción de sentencia sumaria el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del foro primario al momento de revisarla. Por lo tanto, y entre otros aspectos, este foro intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer

concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 2015 TSPR 70.

b. La Sentencia Declaratoria

La Regla 59 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, dispone en parte:

> REGLA 59 SENTENCIAS DECLARATORIAS
>
> Regla 59.1 Cuando Procede
>
> El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad **para declarar derechos**, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.
>
> Regla 59.2.Quiénes pueden solicitarla; facultad de interpretación; ejercicio de las facultades
>
> (a) Toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito **u otros documentos constitutivos de contrato**, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, **un contrato** o una franquicia, podrá **solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez** de dichos estatutos, ordenanzas, **contrato** o franquicia, y además que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.
>
> (b) [...]
>
> (c) [...] [Énfasis Suplido]

La Sentencia Declaratoria constituye un mecanismo procesal de carácter remedial mediante el cual se puede dilucidar, ante los tribunales, los méritos de cualquier reclamación que implique un peligro potencial en contra de una parte. *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641, pág. 653 (1980). La importancia de ésta estriba en que permite a una parte obtener la protección judicial antes de que el peligro se convierta en uno real. Sin embargo, este mecanismo solo

debe utilizarse para finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad en cuanto a los derechos de las partes, de forma tal que contribuya al logro de la paz social. *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, a la pág. 722-724 (1991); *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 489-490 (1954). La cuestión fundamental a determinar es si los hechos que el demandante aduce en su demanda de sentencia declaratoria son demostrativos de que existe una controversia sustancial entre las partes; que tienen intereses legales adversos; y con suficiente inmediación, madurez y realidad que hacen aconsejable el remedio declaratorio. Se debe demostrar la aserción o aseveración activa y antagónica de un derecho por una de las partes, y que la otra haya negado la existencia de ese derecho; que se refiera la controversia a un conflicto real, y a su vez, que el demandado actúe o amenace con actuar en tal forma que exista la probabilidad sustancial de que se lleve a cabo una invasión de los derechos del demandante. *Moscoso v. Rivera*, supra, pág. 492.

c. Expropiación Forzosa

El Artículo II, Sección 9, de la Constitución de Puerto Rico, LPRA, Título 1, dispone lo siguiente:

> "No se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. [...]."

El procedimiento judicial de expropiación forzosa es uno de naturaleza civil *in rem* por lo que va dirigido contra la propiedad misma, y no contra las personas dueñas. Por esa razón la regla de justa compensación que se aplica normalmente, se limita a determinar el valor en el mercado de la propiedad sin consideración de otros intereses. *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 807 (1994). En ese sentido el recurso de expropiación va dirigido contra la propiedad en sí y no contra los

intereses particulares que pueda tener un demandado sobre la propiedad. *Olivero v. Autoridad de Carreteras*, 107 DPR 301, 306 (1978); *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados de Terreno*, 74 DPR 961, 970 (1953).

De ordinario el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.,* y la Regla 58 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 58. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, 180 DPR 206 (2010). Conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, toda acción o procedimiento de expropiación forzosa iniciado por el Estado deberá presentarse en la sala especializada de San Juan del Tribunal de Primera Instancia. 32 LPRA Ap. V secs. 2905, 2914. Generalmente, junto a la demanda o acción de expropiación forzosa se presenta un legajo de expropiación que contiene una declaración de adquisición y entrega material de la propiedad. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, supra, a la pág. 217.

Si la declaración cumple con los requisitos que dispone la Ley de Expropiación Forzosa y se consigna en el tribunal la compensación estimada, el título de dominio queda investido en la entidad gubernamental que solicitó la expropiación. *Id.*; *ACT v. Iñesta*, 165 DPR 891 (2005). Una vez el titular o dueño de la propiedad es notificado del procedimiento de expropiación, éste puede presentar una contestación y presentar aquellas defensas y objeciones que tenga sobre el fin público de la expropiación o sobre la cuantía declarada como justa compensación. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, supra, a la pág. 217 citando a *ACT v. 780,6141m2*, 165 DPR 121, 133 (2005). Respecto a la exigencia del pago de la justa compensación, se ha señalado que lo que se pretende es colocar al dueño de la propiedad en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la

expropiación de su propiedad. *ELA v. Rexco*, 137 DPR 683 (1994). De ordinario "la justa compensación a que tiene derecho el dueño de un bien expropiado es aquella cantidad que representa todo el valor de la propiedad al tiempo de la incautación." *ELA. v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573, 579 (1962). Además, se ha reconocido que el propietario puede reclamar la compensación por los daños que por motivo de la expropiación le fueron ocasionados al remanente de su propiedad. *Id.*

d. La Teoría Cognicitiva del Daño y la Prescripción

En lo aquí pertinente, el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA, sec. 5141, dispone:

> "El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado. La imprudencia concurrente del perjudicado no exime de responsabilidad, pero conlleva la reducción de la indemnización. Código Civil, 1930, art. 1802."

En relación a la citada norma sobre responsabilidad extracontractual, para que un demandante tenga una causa de acción bajo el Artículo 1802 del Código Civil, antes citado, deben concurrir tres (3) requisitos a saber: [a] la existencia de un acto doloso o culposo atribuible al demandado; [b] que dicho acto produzca un daño al demandante; [c] que exista un nexo causal entre el acto culposo o doloso y el daño causado. Véase, *Bonilla v. Chardón,* 118 DPR 599 (1987).

La culpa o negligencia es la falta de cuidado debido, que a la vez consiste esencialmente en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias. *Bonilla v. Chardón*, 118 DPR 599 (1987); *Reyes v. Sucesión Sánchez*, 98 DPR 305, 312 (1976). El deber de cuidado incluye tanto la obligación de anticipar como la de evitar la ocurrencia de daños, cuya probabilidad es razonablemente

previsible. *Elba A.B.M. v. UPR*, 125 DPR 294, 309 (1990). El deber de anticipar y prever los daños no se extiende a todo riesgo posible. Lo esencial es que se tenga el deber de prever en forma general consecuencias de determinada clase. *Ginés Meléndez v. Aut. De Acueductos*, 86 DPR 518, 524 (1962); *Montalvo vs. Cruz*, 144 DPR 748 (1998).

En los casos de daños y perjuicios derivados de la culpa o negligencia enmarcada por el Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, el tiempo de prescripción es de un año. 31 LPRA sec. 5298. Este plazo prescriptivo comienza a transcurrir a partir del momento en que el agraviado tuvo conocimiento del daño.

De acuerdo a la teoría cognoscitiva del daño, el término prescriptivo para incoar una acción legal comienza a transcurrir cuando el reclamante conoció, o debió conocer que sufrió un daño, la persona lo causó y los elementos necesarios para poder ejercitar efectivamente su causa de acción. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, supra, a la pág. 374; *COSSEC et al. v. González López et al.,* 179 DPR 793, 807 (2010); *Toledo Maldonado v. Cartagena Ortiz,* 132 DPR 249, 254–255 (1992); *Colón Prieto v. Géigel,* 115 DPR 232, 247 (1984). Bajo la teoría cognocitiva del daño, **basta que la persona perjudicada conozca del daño sufrido y quién se lo ha causado** para que comience a decursar el término establecido en ley para ejercer la acción. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147–148 (2008); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 322 (2004). Ahora bien, si el desconocimiento **se debe a falta de diligencia**, entonces no son aplicables estas consideraciones sobre la prescripción. *Fraguada v. Hosp. Auxilio Mutuo*, supra.

De otra parte, los términos prescriptivos están sujetos a interrupción. El Artículo 1873 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5303, dispone que "[l]a prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del

acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor". Los actos interruptivos representan la manifestación inequívoca de quien, amenazado con la pérdida de su derecho, expresa su voluntad de no perderlo. *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559 (2001). El efecto principal de la interrupción es que el plazo de prescripción debe volver a computarse por entero desde el momento en que se produce el acto que interrumpe. *García–Villega v. ELA et al*, supra; *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485 (2011).

e. El contrato de transacción

El contrato de transacción está regulado por el Artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4821. Se trata de un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado. *Rodríguez v. Hospital*, 186 DPR 889, 903 (2012). Las características del contrato de transacción son las siguientes: "(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas." *Rodríguez v. Hospital*, supra, pág. 903.

Un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial. *Id* a la pág. 904. La transacción judicial ocurre cuando, "una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso." *Id.*; *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 847 (2006), *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 870 - 871 (1995). De este modo, para que pueda darse una transacción judicial, el acuerdo no solo tiene que darse una vez ha comenzado el pleito; por lo general también es necesario que lo estipulado sea llevado al conocimiento y aprobación del juzgador e incorporado en el proceso judicial. La consecuencia de no incorporar el acuerdo al

pleito iniciado será que carezca de "sustancia procesal y no servirá de título para la ejecución en caso de incumplimiento", esto es que, en caso de incumplimiento, no podrá instarse la vía de apremio a la que hace referencia el Código Civil. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, supra, págs. 904-905; Regla 51.1 de Procedimiento Civil. Todo contrato de transacción debe cumplir con los mismos requisitos que cualquier otro contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa. Art.1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

Una vez la estipulación es presentada y ratificada por las partes el tribunal procede a dictar la sentencia. Por ello, la sentencia es la adjudicación definitiva de los derechos y obligaciones de las partes. Es el producto terminado del proceso en donde las partes han sometido sus alegaciones y su prueba al tribunal, y éste, después de darle deliberada consideración, dicta lo que se conoce como la sentencia. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho procesal civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, pág. 375.

f. El Contrato a favor de Tercero

En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. A tenor con este principio, el Código Civil establece en su Artículo 1207, 31 LPRA sec. 3372, que las partes contratantes pueden convenir los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que los mismos no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Si los términos de un contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de las cláusulas pactadas. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que se debe cumplir con lo expresamente pactado. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por tanto, los tribunales de justicia no pueden relevar a

una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997); *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984); *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 DPR 448 (1975).

El Artículo 1209 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3374, establece el principio rector de que los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan, pero si el contrato tuviere alguna estipulación a favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada. El rasgo más característico del contrato a favor de tercero es que éste se convierte en acreedor directo del promitente. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Bosch, 1988, Vol. I, T. II, pág. 276. Nuestro Tribunal Supremo señaló en *Banco Central v. Yauco Homes, Inc.*, 135 DPR 858 (1994), que el contrato a favor de tercero es celebrado entre el promitente - obligado por la disposición - y el estipulante, quienes otorgan alguna ventaja al tercero beneficiario *con el efecto de convertirlo en acreedor directo del obligado* en cuanto a la prestación prometida; y que la intención de los contratantes es conceder al beneficiario el derecho a reclamar judicialmente el cumplimiento de lo establecido.

El Tribunal Supremo ha sostenido que "cuando se celebra un contrato para beneficio de una tercera persona, ésta tiene derecho a exigir el cumplimiento de sus obligaciones al igual que si fuera una de las partes contratantes." *National City Bank v. Guarch*, 50 DPR 888,893 (1937). Además, junto al derecho a exigir el cumplimiento específico del contrato otorgado para su beneficio, tiene el derecho a exigir la indemnización por su incumplimiento. Finalmente, hay que señalar que la aceptación del contrato por

parte del tercero, requerida por dicho artículo, puede darse de forma expresa o tácita, por palabras o por hechos. *Banco Central Corp. v. Yauco Homes, Inc.*, supra; *A. L. Arsuaga, Inc. v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104 (1964).

g. Legitimación Activa

Los tribunales tienen el deber de examinar si los demandantes tienen legitimación activa para incoar una acción o reclamar determinado remedio. Este es un elemento necesario para la debida adjudicación de los méritos de una controversia, según el principio de justiciabilidad. *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824, 835 (1992). Esta es una de las doctrinas de autolimitación judicial, derivada del principio conocido como "caso o controversia". *Fund. Surfride y otros v. ARPe*, 178 DPR 563 (2010).

En *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989), el Tribunal Supremo señaló que "la capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o demandado, o en representación de cualquiera de ellos, se conoce como "legitimación en causa". Se requiere legitimación activa para ser demandante y pasiva para ser demandado". Así, para que haya acción legitimada, tiene que existir la "capacidad para demandar", pero no todo el que tiene capacidad para demandar tiene "acción legitimada" en un pleito en específico. En todo caso, el reclamante deberá demostrar que tiene un interés legítimo en la acción específica presentada ante el foro competente. *Id.*; *Álvareztorre Muñiz v. Sorani Jiménez*, 175 DPR 398 (2009).

Es norma reiterada que una parte demandante tiene legitimación activa para presentar una reclamación judicial si cumple los siguientes requisitos: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, es decir, no es

abstracto o hipotético; (3) existe un nexo causal entre la acción que se ejercita y el daño alegado; y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de la ley. *Col. Peritos Elec. v. AEE*, 150 DPR 327, 331 (2000); *Asoc. Maestros P.R. v. Scrio. Educación*, 137 DPR 528, 535 (1994).

El Profesor Hernández Colón indica que legitimación activa es la razón jurídica que asiste a la parte actora para comparecer ante el tribunal y obtener una sentencia vinculante y que la legitimación pasiva se refiere al demandado y es un concepto carente de mayor interés procesal. Rafael Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta. Ed., Lexis Nexis 2010, pág. 109. En estricto rigor conceptual legitimación en sus distintas acepciones como *legitimatio ad processum* o *legitimatio ad causam* abarca los tres conceptos de parte realmente interesada, capacidad jurídica y standing que se han usado en Puerto Rico para determinar quién y bajo qué circunstancias puede activar el Poder Judicial. *Id* a la pág. 110.

En *Zachry Int'l v. Tribunal Superior*, 104 DPR 267, 272 (1975), se indicó que, por vía de excepción, un litigante tiene, al amparo de los derechos de terceras personas capacidad jurídica para cuestionar la constitucionalidad de una ley o de una actuación administrativa. El tribunal debe tomar en cuenta cuatro (4) factores a la hora de determinar la capacidad para invocar los derechos de otros. Estos son:

> (a) Interés del litigante;
> (b) La naturaleza del derecho invocado;
> (c) La relación existente entre el litigante y las terceras personas;
> (d) La factibilidad de que los terceros puedan hacer valer tales derechos en una acción independiente.[52]

[52] Véase, José Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, 2da ed 2011, a la pág. 636.

Aun así, todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama. Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R.15.1.

h. La incuria

Nuestro Tribunal Supremo ha definido la incuria como "dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y en otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad." *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39 (2000); *Pérez v. Rosselló*, 162 DPR 431, 435 (2004).

En *Pueblo v. Valentín*, 135 DPR 245, 255-256 (1994) citando a *Torres Arzola v. Policía de P.R.*, 117 DPR 204, 209 (1986) donde a su vez se cita a *Pueblo v. Trib. Superior*, 81 DPR 904, 912 (1960), el Tribunal Supremo estableció que:

> [N]o basta el transcurso de un tiempo determinado para que exista lo que se denomina técnicamente incuria o *laches*. Es imprescindible que la conducta negligente del peticionario, al no promover con prontitud y diligencia la expedición del auto, haya causado una demora innecesaria e indebida que de hecho perjudica a las demás personas interesadas. Adviértase que la teoría de *laches* envuelve dos elementos: (1) la dilación injustificada en la presentación del recurso; y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas, según las circunstancias. Además, hay que considerar el efecto que tendría la concesión o la denegación del auto sobre los intereses privados y sociales en presencia. Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la incuria equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de *laches*. Sobre todo[,] es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la "razón" y a la "conciencia" para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales.

i. La Intervención

La Regla 21 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 21, establece y regula el mecanismo procesal conocido como la "intervención", diseñado para ofrecer protección a personas que no fueron parte inicial en un pleito, pero sus derechos están siendo afectados o podrían ser afectados por la sentencia del caso, independientemente de que la misma haya sido dictada o no.

Así, la Regla 21.1, *supra*, dispone: "Mediante oportuna solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito: (a) cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; o (b) cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda de hecho quedar afectado con la disposición final del pleito."

La referida regla debe interpretarse liberalmente. Sin embargo, esto no significa que toda duda posible deba resolverse a favor de la intervención. *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, 111 DPR 767, 770 (1981). El criterio para determinar si se reconoce o no el derecho de intervención, es práctico y no conceptual. *R. Mix Cocrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869 (1981). En cuanto a la aplicación de la citada Regla, el Tribunal Supremo ha expresado:

> "El criterio a utilizarse es de orden más pragmático. ¿Existe 'de facto' un interés que amerite protección? ¿Quedaría afectado, como cuestión práctica, tal interés por la ausencia del interventor en el caso? El análisis puede variar de pleito a pleito. En el fondo, la decisión depende del equilibrio a lograrse en la situación específica entre los valores en conflicto: el interés en la economía procesal representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y eternicen innecesariamente". Chase Manhattan, supra, a la pág. 770.

La Regla 21.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 21.4, a su vez establece el procedimiento a seguir para solicitar al tribunal que autorice la intervención:

> "Toda persona que desee intervenir, notificará su solicitud de intervención a todas las partes conforme lo dispuesto en la Regla 67. La solicitud expondrá las razones en que se base y se acompañará de una alegación en que se establezca la reclamación o defensa que motive la intervención."

IV.

El uso de la sentencia sumaria como mecanismo para dictar la Sentencia Parcial este no fue cuestionado por ninguna de las partes. De hecho, la sentencia parcial fue dictada basada en los hechos estipulados por las partes. Como único señalamiento de error indicó Tens que el TPI erró al desestimar la causa de acción sobre Sentencia Declaratoria.

En esencia, Tens alega que la estipulación transaccional del 13 de noviembre de 2002 beneficiaba al dueño de la parcela identificada como la Parcela B, [en aquel entonces Cruz Treviño y su esposa] aunque éste no haya formado parte del procedimiento ante el Tribunal de Expropiaciones.[53] Al respecto el TPI decretó en la Sentencia Parcial recurrida "que la estipulación entre ACT y la Sucn. Jacobo Ortíz Muria, no afectó a la demandante TENS Development, LLC, ni generó derechos a su beneficio".

Conforme a estos hechos y los principios de derecho antes consignados, resolvemos que este error no se cometió.

-A-

Conforme surge de los hechos antes consignados, los cuales no están en controversia y fueron estipulados por las partes, el 12 de diciembre de 2002, el Tribunal de Expropiaciones dictó Sentencia en los casos KEF19980410 y KEF19980411 mediante la cual aprobó las *estipulaciones transaccionales* acordadas por las partes, la Sucn. Ortíz Romeu, el Lcdo. Jacobo Ortíz Muria y la ACT. Entre los acuerdos se encontraba la construcción de una atarjea, la cual luego se decidió construir un puente. <u>En ninguno</u>

---

[53] Véase, Apéndice del Alegato de ACT, pág. 18, alegación 18 de la demanda enmendada.

de estos casos Tens fue parte ni tenia a esas fechas interés alguno que proteger. Pasados más de dos años sin que la ACT cumpliera con el acuerdo de construir el puente, el 17 de mayo de 2005 la Sucn. Ortíz Romeu presentó moción solicitando dicho cumplimiento y compensación por la pérdida de uso del remanente. Estando pendiente dicha moción es que Tens adquiere el 27 de mayo de 2005 el remanente de la Parcela B, la cual era propiedad de Cruz Treviño.[54] En ninguno de estos casos Tens fue parte ni solicitó intervención. Nótese que la Sentencia dictada por el Tribunal de Expropiaciones no vincula a Tens, por cuanto éste no era parte. Ante este hecho irrefutable no surge derecho alguno a favor de Tens para exigir la construcción de un puente mediante el mecanismo de Sentencia Declaratoria, ni es procedente instar el procedimiento de apremio para hacer valer el acuerdo. Este procedimiento solo está disponible para las partes cuyos derechos fueron adjudicados en el tribunal y a cuyo favor se dictó la Sentencia. La Regla 51.1 de Procedimiento Civil es clara al conceder la facultad para invocar la acción solo a la parte victoriosa en un caso y no a un tercero ajeno al pleito.[55]

A tenor con los principios esbozados previamente, nos hacemos la siguiente pregunta ¿Tiene Tens legitimación para exigir la construcción del puente? Entendemos que la respuesta es que no. Como bien resolvió el TPI, la estipulación transaccional a la que hace referencia Tens donde la ACT se obligó a la construcción del puente se realizó en los casos KEF19980410 y KEF19980411 en los cuales Tens no era parte. Además, y luego de dictada la Sentencia que avaló la transacción, ante el incumplimiento de la ACT se celebró una vista de daños. Culminados los

---

[54] En el inciso N de la Cláusula tres de la Escritura Pública Núm. 30 en la cual ACT no fue otorgante se expresó lo siguiente: "Que las agencias gubernamentales pertinentes le concederán al comprador los accesos necesarios desde la propiedad a las carreteras principales colindantes con la propiedad".

[55] La Regla 51.1 dispone que la parte a cuyo favor se dicte sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento de ejecución fijado en la Regla 51.

procedimientos, el tribunal dictó resolución concediendo una compensación en daños. De esta manera el tribunal concluyó la controversia relacionada a la construcción del puente por parte de la ACT para con la Sucn. Ortíz Romeu y el Lcdo. Ortíz Muria.

Por lo tanto, Tens no puede exigir la construcción del puente según dispuesto en la Sentencia. Incluso en el presente pleito las partes estipularon, mediante la Resolución de Expropiación dictada el 8 de agosto de 2007 en el caso KEF20070566, la sustitución de la construcción del puente por el pago de la finca. Segundo, Tens no puede ser un litigante al amparo de los derechos de terceras personas, ya que no es posible que éstos puedan hacer valer sus derechos en una acción independiente. Al 6 de septiembre de 2011, fecha de la radicación de la demanda, tanto el Lcdo. Ortíz Muria como la Sucn. Ortíz Romeu habían finiquitado sus reclamaciones con la ACT en todos los casos.

Además, reiteramos que el derecho que invoca Tens nace de una Sentencia y de unos acuerdos transaccionales en los que no fue parte, ni solicitó la intervención a través del mecanismo dispuesto en la Regla 21 de Procedimiento Civil. En este sentido, desconocemos las razones que tuviera Tens para no solicitar la intervención ante los procedimientos pendientes en el Tribunal de Expropiaciones, una vez adquirió la Parcela B el 27 de mayo de 2005. En la vista sobre el estado de los procedimientos del 29 de agosto de 2006, la ACT expresó que iba a adquirir la totalidad de los terrenos enclavados (en referencia a la Parcela A) para finalizar la controversia en cuanto a la construcción del puente. Luego, entre septiembre y diciembre de 2006, se celebraron vistas y hasta el 2008 se llevaron a cabo procesos ante el tribunal y tampoco Tens solicitó intervención, ni presentó reclamación alguna, aun sabiendo que su finca se mantendría enclavada. Tens tenía

mecanismos procesales que permitían presentar ante el TPI sus reclamos, más no los ejercicio.

En el caso de autos tampoco existió un acuerdo por escrito entre la ACT y Tens. Es harto conocido que para que un contrato entre un ente privado y el Estado tenga efecto vinculante entre las partes, éste debe constar por escrito. *Rodríguez Ramos v. ELA*, 190 DPR 448 (2014). Reiteramos que la obligación de ACT de construir un puente era para con la Sucn. Ortíz Romeu y el Lcdo. Ortíz Muria. Por lo tanto, más que un derecho adquirido Tens solo tenía una expectativa o esperanza de que el puente fuese construido por la ACT y su propiedad se beneficiaria del mismo.

Conforme a los hechos estipulados por las partes, tampoco podemos concluir que el acuerdo transaccional contenía una estipulación a favor de los predios colindantes. De la Sentencia dictada por el Tribunal de Expropiaciones no surge que la intención de las partes era obligar a la ACT para con los demás terrenos colindantes. Ciertamente de haberse construido el puente, éste hubiese beneficiado a todos los predios colindantes; sin embargo, la ACT solo se obligó a construir el puente con la Sucn. Ortíz Romeu. Por ende, Tens era solo acreedora de un beneficio y no de un derecho y, de haber sido afectada como lo entendía, debió realizar actos conducentes a presentar en tiempo su reclamación ante los tribunales. Como hemos expresado Tens con su propia inacción se privó de constituirse en parte de los procedimientos.

Además Tens no podía descansar en un derecho de un tercero adquirido mediante Sentencia. Si entendía que tenía una reclamación válida en derecho, debió convertirse en parte activa y someterse a los procesos legales correspondientes. Es importante destacar que el derecho de tercero en que se basa Tens para instar la reclamación ya había caducado o extinguido por las

transacciones alcanzadas por la ACT con la Sucn. Ortíz Romeu y el Lcdo. Ortíz Muria.

-B-

Los errores señalados por la ACT están íntimamente relacionados entre sí. En esencia señala la ACT que erró el TPI al reconocerle a Tens una causa de acción de daños y perjuicios, y al no reconocer que la misma está prescrita. Señaló, además, que erró el TPI al no aplicar la doctrina de cosa juzgada en cuanto al alegado derecho a reclamar daños sobre el remanente.

Conforme surge de la demanda enmendada la reclamación en daños y perjuicios está predicada en dos acciones por parte de la ACT, a saber: por el incumplimiento con la estipulación y por la existencia de unas tuberías presentes en la Parcela A que ha causado daños a la Parcela B.

En cuanto a la acción de daños por el incumplimiento con la estipulación, el TPI resolvió en la Sentencia Parcial recurrida que:

> …
> A pesar que obran en el expediente varias comunicaciones, sobre la construcción del acceso a la vía pública del terreno de la demandante, no es posible determinar con certeza, el momento preciso en que TENS advino en conocimiento que la ACT no construiría en el puente.
> …

La ACT argumentó en sus errores que resultaba contradictorio reconocer dicha causa de acción, por no haberse construido un puente al que Tens no tiene derecho a exigir. También indicó que Cruz Treviño había renunciado, mediante una estipulación transaccional, a cualquier acción de daños sobre el remanente; por lo que solicita que revoquemos en parte la Sentencia Parcial recurrida. Por los fundamentos que expondremos a continuación resolvemos que se cometieron los errores señalados por la ACT.

a.

Como indicó la ACT en su escrito, resulta contradictorio reconocer una causa de acción en daños y perjuicios por el incumplimiento con la estipulación, cuando el propio TPI resolvió que ésta no afectó a Tens, ni generó derechos a su beneficio. Por otro lado, tampoco podemos concluir que el TPI entendió que el personal de la ACT fue negligente y que por ello responde dicha agencia en daños y perjuicios, ya que dicha alegación no fue presentada por Tens en su demanda. La causa de acción en daños y perjuicios, si alguna, presentada por Tens por no haberse construido el puente está prescrita.

Surge claramente de los hechos que Tens adquirió, en mayo de 2005, el remanente de la propiedad de Cruz Treviño el cual a esa fecha era un solar enclavado, lo que era de su conocimiento. Incluso así surge de la escritura otorgada. Al amparo de la teoría cognoscitiva del daño basta que la persona perjudicada conozca del daño sufrido y quién se lo ha causado.

Posteriormente, y fue un hecho estipulado por las partes, el 8 de agosto de 2007 la ACT adquirió el remanente de la Parcela A donde se dieron por terminadas las controversias con la Sucn. Ortíz Romeu, y se sustituyó el puente por el pago final de la finca. De esta manera, la ACT se convirtió en dueña de toda la Parcela A y ya era dueña de la Parcela C. Por lo tanto, desde el 2007 Tens pudo conocer del daño y quién era el responsable de ese daño. Además, también es un hecho incontrovertido que el 5 de mayo de 2009 la ACT le indicó a Tens que tenía que coordinar con la División de Diseño la construcción del puente sobre la Quebrada Blasini.

En conclusión, el alegado daño por no construir el puente continuó de manera ininterrumpida desde antes del 2005 y aun continúa. Es decir, Tens conocía desde que compró la Parcela B

que estaban sufriendo un alegado daño y el causante del mismo. Tenía, pues, el deber de ser diligente en el ejercicio de sus derechos, mas no lo fue. Este no podía descansar en una expectativa generada por el vendedor al momento de la otorgación de la escritura. Nótese incluso que la construcción del puente no constituyó una condición resolutoria en la Escritura núm. 30 del 27 de mayo de 2005. Por el contrario, entendemos que las expresiones realizadas en el inciso N de la Cláusula tres de la referida Escritura Pública lo que indicaba era que las agencias gubernamentales pertinentes le concederían a Tens el acceso necesario desde su propiedad a las carreteras principales colindantes con la propiedad.[56] De la referida cláusula no surge la obligación de la construcción de un puente por parte de la ACT. Con esta cláusula los vendedores solo procuraron informar al comprador (Tens) que las agencias concederían el acceso necesario. La referida cláusula tampoco se puede catalogar como una estipulación a favor de un tercero, ya que la ACT no participó de la otorgación de la escritura, no prestó su consentimiento o aceptó a la inclusión de la misma, ni mucho menos avaló la ejecución de la referida obligación para con Tens. Como hemos expresado, reiteradamente la estipulación transaccional no era extensiva a otras personas naturales o jurídicas que no fueran parte de la sentencia dictada por el Tribunal de Expropiaciones.

En cuanto a la prescripción, queremos también indicar que las comunicaciones entre Tens y la ACT durante todos esos años tampoco interrumpieron el término prescriptivo. No fue hasta el 7 de septiembre de 2010 que Tens envió una carta con la intención inequívoca de hacer valer su derecho. Reiteramos que Tens tenía el deber de ser diligente en el ejercicio de sus derechos, mas no lo fue. Recalcamos que la dejadez o negligencia en el reclamo de un

[56] Véase, nota al calce núm. 53.

derecho, en conjunto con el transcurso del tiempo operan como un impedimento en una corte de equidad.

De otra parte, la doctrina de mitigación de daños está predicada precisamente en la razonabilidad de la conducta del demandante al momento de enfrentarse a una situación crítica. *Cía. de Fomento Industrial v. León*, 99 DPR 633, 647 (1971). No fue hasta el 8 de noviembre de 2008 que Tens presentó ante la ACT una solicitud para comprar la finca colindante y así solucionar su problema. En ese momento Tens tampoco ejercitó ninguna causa de acción para reclamar la construcción del puente. La demanda se presentó en el 2011. En conclusión, conforme a los hechos que informa esta causa y a la luz de la teoría cognoscitiva del daño, forzoso es concluir que la causa de acción en daños y perjuicios, si alguna, estaba prescrita al momento de Tens presentar su demanda. Aun tomando como base la fecha del 5 de mayo de 2009, la más favorable para Tens, a pesar de que entendemos que surgen distintas fechas anteriores, Tens permitió que transcurriera en exceso del término prescriptivo de un año para ejercer la misma.

En consecuencia, erró el TPI al no desestimar sumariamente la causa de acción en daños y perjuicios a favor de Tens por prescripción. Revocamos la determinación del TPI en cuanto a la celebración de una vista evidenciaria para dilucidar la acción de daños y perjuicios basada en la construcción del puente. Aclaramos que aun está pendiente la adjudicación de la reclamación en daños y perjuicios por unas alegadas tuberías presentes en la Parcela A que se alegan han causado daños a la Parcela B.

V.

Por último, en el presente caso no hay duda alguna del hecho de que la Parcela B, propiedad de Tens, aun se encuentra

enclavada. En ese sentido, Tens tiene derecho a exigir paso conforme dispone el Artículo 500 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1731. Además, la Sentencia Parcial [apelada] nada dispuso en cuanto a la causa de acción de expropiación a la inversa.[57] Por lo tanto, procede la continuación de los procedimientos en cuanto a las causas de acción pendientes.

VI.

Por los fundamentos antes expresados modificamos la Sentencia Parcial apelada, para revocar la determinación de celebrar vista evidenciaría para determinar la prescripción de la causa de acción por incumplimiento con la estipulación. Desestimamos por prescripción la causa de acción de Tens por el incumplimiento de la estipulación de ACT y así modificada se confirma.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[57] "La acción de expropiación forzosa a la inversa es el remedio que tiene el dueño de una propiedad afectada u ocupada físicamente por una entidad del gobierno que no ha iniciado el trámite judicial para adquirir dicha propiedad, y tampoco ha pagado la justa compensación". Cynthia Torres Torres, *La expropiación forzosa en Puerto Rico,*(2002). Se le domina expropiación forzosa a la inversa ("expropiación a la inversa") porque, en ausencia de compensación o de un procedimiento de expropiación forzosa iniciado por el Estado, la insta el dueño de la propiedad contra el Estado para obtener la compensación a la que tiene derecho. *Hampton Development Corp. v. ELA*, 139 DPR 877 (1996) citado en *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268 (2014).