

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE SAN JUAN**

AMAURY RIVERA, PATRICIA ALONSO,
IVETTE MARIE ALONSO TRIACK,
SANDRA APONTE NEGRÓN, MANUEL
BAEZ VEGA, PATRICIA BEATO, NAHIR
BOSCIO VARGAS, MARIBEL BURGOS
MERCADO, JOSÉ RAMÓN CABELLO
TORRES, TAMARA CABRERA ROMAN,
CAMILLE CARRION, BLANCA DIAZ Y
PATRICIA BEATO, COMO PARTE DE
LA SUCESIÓN ADA SEGARRA
MALDONADO, MARÍA EDITH DÍAZ,
MARTA MARIE DUEÑO, DANIELA
ETCHEVERS, ISABEL FIGUEROA
SUAREZ, ZACH FLOOD,; BLAIR
FLOOD, JUAN GAUD, AUGUSTO
GAUTIER, GLORIBEL GONZALEZ,
MARGARITA GONZÁLEZ SANTINI,
ISABEL GORBEA, CHARLOTTE
GOSSETT NAVARRO, ELLIOT HOLT,
HELEN KALLIS, ISABELLE KALLIS,
LEYDA LOPEZ NEGRON, LINA
MARTÍNEZ, FEDERICO ANTONIO
MATHEU DELGADO, CYNTHIA
MEJÍAS, SILVIA MORALES, MABEL
MONTALVO, ANGEL O. MONTES
RAMOS, ELISA A. MONTES RAMOS,
NAVARRO IDA, RUBÉN NAZARIO
VELASCO, DIANNE NEAVES PIZARRO,
JAIME OLLER, VANESSA PASCUAL
MORÁN, MONIQUE PASCUAL, JOHN A.
REGIS JR,; EDGAR A REYES, MARIO
RIVERA MCCANN, JUAN EUGENIO
RODRÍGUEZ DE HOSTOS, ARLENE
RODRIGUEZ AMADOR, EDALISH
ROLÓN, TYLER SMITH, MATT SPACEK,
MARGARITA O. SUÁREZ NOYA,
GABRIEL SUAUI, Y PALOMA SUAUI

Demandantes

vs.

KRUG PROPERTY LLC.;
DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTACIÓN Y OBRAS
PÚBLICAS por conducto del ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO a
través de su Secretario de Justicia; y EL
MUNICIPIO DE SAN JUAN

Demandados

CASO NÚM. _____

SOBRE:

SOBRE: NULIDAD DE COMPRAVENTA
SENTENCIA DECLARATORIA,
INJUNCTION PRELIMINAR Y
PERMANENTE, SOLICITUD DE
REMEDIOS PROVISIONALES E
INTERDICTO POSESORIO

DEMANDA JURADA

AL HONORABLE TRIBUNAL:

COMPARECE la parte demandante, a través de su representación legal, quienes muy respetuosamente exponen y solicitan:

**I.
-INTRODUCCION-**

1. Esta acción civil se presenta con el propósito principal de reivindicar los derechos de los demandantes, miembros de la comunidad del Condado, en San Juan, quienes advinieron en conocimiento recientemente de que una propiedad utilizada como parque pasivo por décadas ("el Parque"), fue vendida a un desarrollador privado a escondidas de la comunidad, sin notificación previa, sin celebración de subasta y sin cumplir con los procedimientos requeridos por ley.

2. La venta de una propiedad de dominio y uso público, sin siquiera notificar a la comunidad afectada, es un acto impropio e ilegal que afecta no sólo a los aquí demandantes, sino a los vecinos y visitantes que la llevan utilizando como parque pasivo por más de cuarenta (40) años. Por lo tanto, se solicita de este Honorable Foro que impida todo posible desarrollo sobre el Parque y anule su compraventa para asegurar que ésta y otras propiedades de dominio público no sean vendidas de manera ilegal y a espaldas de la ciudadanía.

**II.
-LAS PARTES-**

A. Parte demandante

1. Los demandantes, vecinos del Condado y quienes han usado y disfrutado del Parque, son:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted content]

[REDACTED]

B. Parte Demandada

2. El co-demandado, Krug Property LLC (“Krug Property”) es una compañía de responsabilidad limitada organizada con arreglo de las leyes de Puerto Rico. Su dirección postal y física es: Camino Alejandrino Sector Meliá León, Calle 4, Lote 11, Guaynabo, Puerto Rico 00966.

3. El co-demandado Departamento de Transportación y Obras Públicas (“DTOP”), es un departamento ejecutivo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuya dirección postal y número de teléfono son los siguientes: P.O. Box 41269, Minillas Station, San Juan, PR 00940-1269 y (787)722-2929.

4. El co-demandado DTOP se emplaza a través del Secretario de Justicia, cuya dirección postal, física y número de teléfono, son los siguientes: P.O. Box 9020-0192, San Juan, Puerto Rico 00902-0192, Calle Teniente Cesar González 677, Esq. Jesús T. Piñero, San Juan, Puerto Rico. Teléfono: (787)721-2900.

5. El co-demandado Municipio de San Juan es una entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la Constitución de Puerto Rico y a sus leyes, con capacidad legal independiente y separada del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Su dirección física es 920 Ave. De Diego, Edif. Trilito, San Juan, Puerto Rico, 00936, la postal P.O. Box 4355, San Juan, P.R. 00901-4355 y su tel. 787-480-2500.

III. -LOS HECHOS-

A. *Trasfondo y tracto registral de titularidad del Parque*

6. A principios del Siglo XX, los terrenos donde ubica el Parque formaban parte del *Parque Borinquen*. Este parque se extendía de la calle De Diego (oeste) a la Kings' Court (este) y de la calle Loíza (sur) hasta el océano Atlántico (norte). Éste sirvió a las comunidades de Santurce, y especialmente a los barrios de Machuchal y Condado.

7. Los predios del Parque Borinquen proceden de una finca de veinte y una (21) cuerdas inscritas en Registro de la Propiedad como la Finca 1,713 a nombre de Don Agapito Escalera Ysidro (Inscripción 1ra). Anejo 1. De esta finca se segregaron quince (15) cuerdas para formar la Finca 1,721, la cual fue vendida por el señor Escalera a John A. Wilson Goodwin en el 19 de mayo de 1899 y por éste a favor de San Juan Light and Transit Company el 10 de septiembre de 1900 (Inscripción 1ra y 2da). Anejo 2. En el 1914, se cedió la propiedad a la Porto Rico Railway Light and Power Company (Inscripción 4ta).

8. El 6 de agosto de 1936, Julio Toro Hernández y su esposa, María del Valle, junto a Enrique Campos del Toro y su esposa, Margarita Ledesma (“los Matrimonios Toro y Campos”) compraron en partes iguales la Finca 1,721 de Porto Rico Railway Light and Power Company (inscripción 7ma.). Al margen de dicha inscripción surge que los Matrimonios Toro y Campos urbanizaron la finca en sesenta y cinco (65) solares individuales, conforme al plano de urbanización preparado por el Ing. José Alfredo Carbonell (“JA Carbonell”) de fecha 30 de julio de 1936, aprobado por el Gobierno de la

Capital (San Juan) mediante Ordenanza 233 del 5 de agosto de 1936 y presentado en el Registro de la Propiedad al Asiento 58 del Diario 246 el 26 de agosto de 1936. Esta urbanización se nombró "Terraza del Parque".

9. Los Matrimonios Toro y Campos fueron segregando, vendiendo e inscribiendo como fincas independientes cada uno de los sesenta y cinco (65) solares desde el 26 de agosto de 1936 hasta el 25 de junio de 1937, según consta de las notas marginales de la inscripción séptima de la Finca 1,721.

10. Los solares en cuestión para esta Demanda son los solares Once (11), Doce (12) y Trece (13), inscritos como las Fincas 7,540, 7,713 y 7,714 en el Registro de la Propiedad. Estas ubican en la parte noreste de la urbanización.

Solar Once (11) - Finca 7,540 (solar propiedad de Krug Property que colinda con el Parque).

11. El solar Once (11) -Finca 7,540- fue vendido por los Matrimonios Toro y Campos por Gilberto a Valle Busó mediante la Escritura Núm. 235 del 10 de septiembre de 1936 otorgada ante el Abogado-Notario, Antonio R. Barceló. Véase Nota Marginal en Finca 1721A, Folio 108. Según consta de su primera inscripción y el plano de inscripción de la urbanización, ésta tiene una cabida superficial de cuatrocientos ochenta y tres (483.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con el solar número doce (12) de J.A Carbonell; por el SUR en veintitrés (23.00) metros con el solar número diez (10) propiedad de Guillermo Rubert; por el ESTE, en veintiún (21.00) metros con los terrenos conocidos por Kings' Court; y por el OESTE, en veinte y un (21.00) metros con la Calle Krug. Anejo 3. A esta finca le afectan las siguientes condiciones restrictivas descritas en la Escritura Núm. 235 antes referida, según surge de su primera inscripción:

"El Comprador, sus herederos y sucesores en título quedan obligados a construir en este solar solamente una casa de concreto para residencia o apartamentos.... No se podrá construir en este solar edificio para dedicarlo a teatro, cine, restaurant, talleres, clínicas o comercio. Cualesquiera otras edificaciones que se hicieren sobre dicho solar serán para garaje y el servicio de la casa. La casa que se construya deberá edificarse a una distancia no menor de cuatro metros de la línea interior de la acera."

12. El solar Once (11) -Finca 7,540- fue vendida por JOWIN S.E a Krug Property, representado por su Presidente, Manuel A. Battle Hernaiz, por la cantidad de \$550,000, mediante la Escritura Núm. 4 del 3 de abril de 2018, ante el Abogado-Notario

Atzel Luis Devrón Rivera. Dicha escritura describe los lindes de la propiedad tal como se describe en su primera inscripción en el Registro de la Propiedad y estipula que está sujeta a la misma condición restrictiva descrita en el párrafo anterior. Anejo 9.

13. JOWIN S.E. había adquirido este solar por \$1,500,000.00 el 2 de enero de 2006. Dada la diferencia marcada entre el valor de compra por JOWIN S.E y su venta a Krug Property, el vendedor aclaró en la Escritura Núm. 4 antes referida que ello “se debe a la urgencia que tiene de vender la propiedad y a las condiciones económicas actuales del mercado de vivienda y que el presente acto de venta ha sido la mejor oferta obtenida en dicho mercado. Manifiesta además que entre la PRIMERA PARTE y la COMPRADORA no existe ningún parentesco, por lo que no debe entenderse que la transacción por el presente instrumento realizada sea o envuelva un acto de donación.”

Solar Doce (12) y Trece (13) - Fincas 7,713 y 7,714- (agrupadas en el 1944 como Finca 10,361 y segregada parte de ella como Finca 13,818 a causa de expropiación forzosa en el 1953). El Parque es parte del Solar Doce (12)-Finca 7,713.

14. Los solares Doce (12) y Trece (13) fueron inscritos como las Fincas 7,713 y 7,714. JA Carbonell adquirió ambas fincas de los Matrimonios Toro y Campos mediante las Escrituras Núm. 285 y 3 del 16 de octubre de 1936 y 7 de enero de 1937 ante el Abogado-Notario, Antonio R. Barceló (primeras inscripciones de ambas fincas). Véase Nota Marginal en Finca 1721A, Folio 109, reverso. Anejo 2.

15. Según consta de la primera inscripción del Solar Doce (12) -Finca 7,713-, ésta tiene una cabida superficial de cuatrocientos ochenta y tres (483.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con el solar número trece (13) de los Matrimonios Toro y Campos; por el SUR en veintitrés (23.00) metros con el solar número once (11) propiedad de Gilberto del Valle Busó; por el ESTE, en veintiún (21.00) metros con los terrenos conocidos por Kings' Court; y por el OESTE, en veinte y un (21.00) metros con la Calle Krug. Anejo 4. A esta finca le afectan las mismas condiciones restrictivas que tiene el Solar Once (11) -Finca 7,540-.

16. Según consta de la primera inscripción del solar Trece (13) -Finca 7,714-, ésta tiene una cabida superficial de cuatrocientos treinta y un metros con veinte y cinco centímetros (431.25) cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con terrenos de la Porto Rico Railway Light and Power Company; por el SUR en veintitrés

(23.00) metros con el solar número Doce (12) de JA Carbonell; por el ESTE, en diez y ocho metros y cuarenta y un centímetros (18.45) con los terrenos conocidos por Kings' Court; y por el OESTE, en diez y ocho metros y cuarenta y un centímetros (18.45) con la Calle Krug. Anejo 5. A esta finca le afectan las mismas condiciones restrictivas que tienen los solares Once (11) y Doce (12) -Fincas 7,540 y 7,713- según surge de su primera inscripción.

17. JA Carbonell vendió los solares Doce (12) y Trece (13) -Fincas 7,713 y 7,714- a favor de Rita Brunet Calaf y Jorge Ortiz Toro el 4 de mayo de 1937, según las primeras inscripciones de ambas fincas. Según consta al margen de la tercera inscripción de ambas fincas, Brunet Calaf y Ortiz Toro agruparon los solares Doce (12) y Trece (13) -Fincas 7,713 y 7,714- y se convirtieron en la Finca 10,361 el 21 de abril de 1944.

18. Según consta de la primera inscripción de la Finca 10,361, ésta tiene una cabida superficial de novecientos catorce metros y veinticinco centímetros (914.25) cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con terrenos de la Porto Rico Railway Light and Power Company; por el SUR en veintitrés (23.00) metros con el solar Once (11) propiedad de Gilberto del Valle Busó; por el ESTE, en treintainueve metros y cuarenta y un centímetros (39.41) con los terrenos conocidos como Kings' Court; y por el OESTE, en igual medida con la Calle Krug. Anejo 6.

19. La Finca 10,361 fue vendida por Rita Brunet Calaf y Jorge Ortiz Toro, a Juan y José Suárez mediante la Escritura Núm. 10 del 13 de marzo de 1946 ante el Abogado-Notario, Victor A. Coll (segunda inscripción).

20. Según consta en la Ordenanza Núm. 28 Serie 1952-53 del 11 de diciembre de 1952, titulada "*PARA DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA CIERTAS PARCELAS DE TERRENO Y LAS EDIFICACIONES QUE ALLÍ ENCLAVAN LAS QUE SON NECESARIAS PARA UNIR LA AVE. ASHFORD Y LA CALLE MCLEARY DE SANTURCE; PARA ORDENAR A LA ADMINISTRADORA DE LA CAPITAL QUE REQUIERA AL HON. GOBERNADOR DE PUERTO RICO PARA QUE PROCEDA A SU EXPROPIACIÓN; Y PARA OTROS FINES*", el Municipio de San Juan aprobó que se procediese a expropiar a través del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("E.L.A."), varias parcelas y edificaciones para la construcción y unión de la avenida Ashford con la calle McLeary. Anejo 7 (sin planos). La "forma, cabida, colindancias y descripción

geométrica” de las parcelas a expropiarse aparecen detalladas en el plano oficial de la obra, “preparado por el antiguo Departamento de lo interior, ahora, Secretaría de Obras Públicas, intitulado ‘*Plan of a Plot of Land Property of Various Owners, to be Occupied for the Construction of Dr. Ashford Ave. – McLeary St.*’ del 12 de septiembre de 1949, aprobado por el Hon. J.J. Jiménez, Comisionado de lo Interior, cuyo plano consiste de tres hojas y el que se hace forma parte de esta Ordenanza.” Pág. 3. Entre las parcelas a expropiarse, se encuentran seis cientos sesenta y cuatro punto cuarenta y ocho (664.78) metros de la finca de Juan y José Suárez (Finca 10,361). Anejos 6 y 8.

21. Conforme a la autorización provista por el Municipio de San Juan, el E.L.A. presentó varios recursos de expropiación forzosa para encaminar la conexión de la Ave. Ashford con la calle McLeary. Para estos propósitos, según consta en la nota marginal de la cuarta inscripción de la Finca 10,361, se segregó por expropiación forzosa un solar de seiscientos sesenta y cuatro metros y setenta y ocho centímetros (664.78) cuadrados y el 21 de mayo de 1953 se inscribió como la Finca 13,818 a favor del E.L.A. en el Registro de la Propiedad. Nota Marginal en Finca 10,361, Folio 103, reverso.

22. Según consta de la nota al margen de la primera inscripción de la Finca 13,818, la cabida de esta finca fue rectificadas a seiscientos setenta y seis metros punto noventa y cinco (676.95) metros cuadrados. Anejo 8. Sus lindes se describen en la primera inscripción por el NORTE con la finca principal de la cual se segrega, propiedad de Juan y José Suárez [Finca 10,361]; por el SUR con el solar número once (11) propiedad de Gilberto del Valle Busó [Finca 7,540]; por el ESTE, con los terrenos de Josefa Guarch; y por el OESTE, con la Calle Krug.

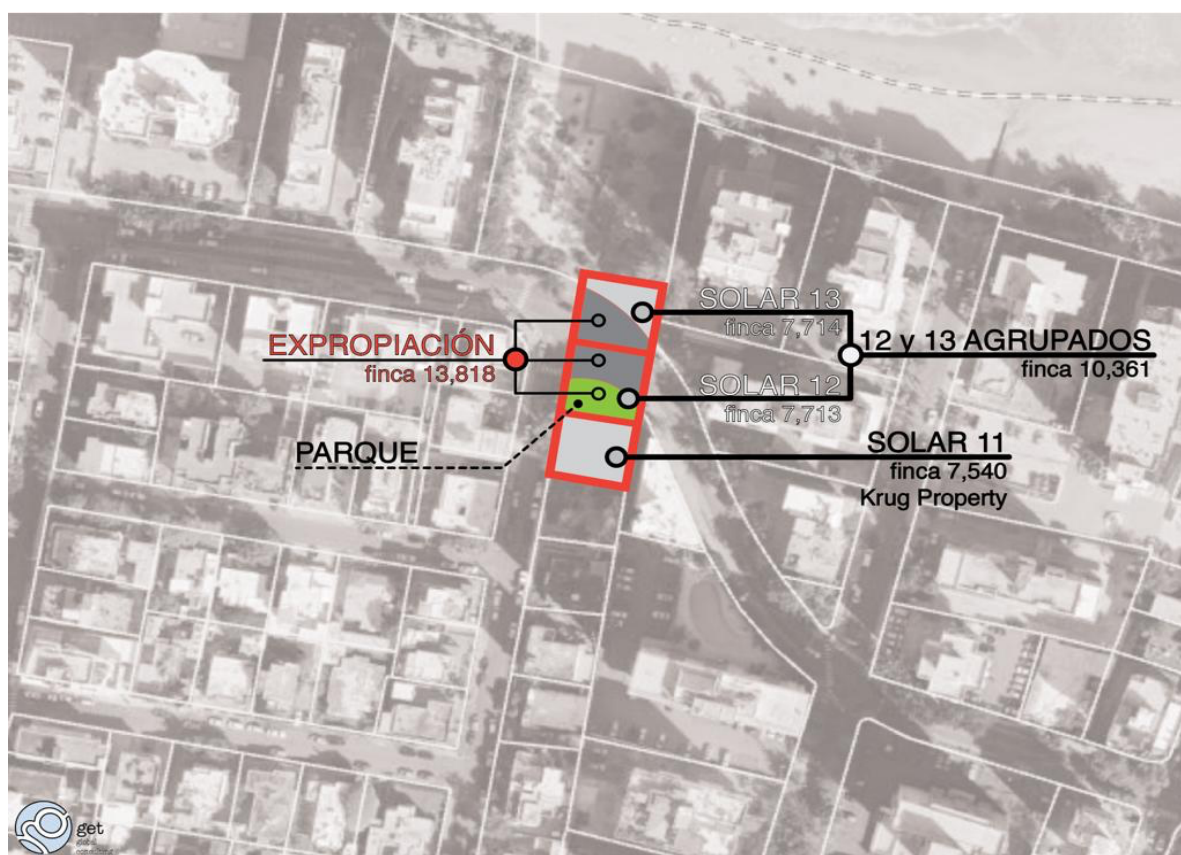
23. Según consta de la segunda inscripción de la Finca 13,818, esta finca fue cedida por el E.L.A a favor del Municipio de San Juan mediante resolución emitida el 18 de septiembre de 1972 por el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de Expropiaciones, Caso Núm. E-53-125 e inscrita a favor del Municipio de San Juan el 7 de marzo de 1973.

24. Luego de su expropiación, el remanente de la Finca 10,361 fue vendida por Juan y José Suárez a favor de Teodoro Fajardo mediante Escritura Núm. 4 del 1 de mayo de 1969 ante el Abogado-Notario, Federico Ramírez Rosi (novena inscripción). En esta compraventa, la Finca 10,361 se describe con una cabida superficial de doscientos cuarenta y nueve metros punto cuarenta y siete centímetros (249.47) cuadrados, en

lindes por el NORTE en veintidós punto noventa (22.90) con terrenos de la Puerto Rico Water Resources Authority; por el SUR con la Avenida Ashford en varias alineaciones que suman veintisiete punto sesenta y cinco (27.65) metros; por el ESTE, antes con los terrenos conocidos como Kings' Court y hoy con el Condominio Ashford Park en cuatro punto catorce (4.14) metros y solar de Juan y José Suárez en dieciocho punto setenta y cinco metros (18.75); y por el OESTE, con la Puerto Rico Water Resources Authority en distancia de tres metros punto cincuenta y ocho (3.58) metros. Según consta al margen de la inscripción novena y de la primera inscripción de la Finca 30,299, la Finca 10,361 fue luego agrupada con una finca de mayor cabida al norte, Finca 2,129, para convertirse en la Finca 30,299 donde actualmente ubica el Condominio Tenerife. Anejo 18.

25. En consideración a lo anterior, el Parque forma parte de la Finca 13,818. La Finca 13,818 está compuesta por el Parque y la extensión de terreno de la Avenida Ashford justo al norte del Parque. El dueño de esta propiedad es el Municipio de San Juan desde el 18 de septiembre de 1972 y consta inscrita a su favor desde el 7 de marzo de 1973 en el Registro de la Propiedad.

26. Se incluye abajo y como Anejo 17 un plano ilustrativo preparado por el arquitecto, planificador y urbanista, Pedro Cardona-Roig de Get Global Consulting, que resume el tracto registral aquí detallado.



27. La totalidad de las entradas que constan en el Registro de la Propiedad de las fincas reseñadas en esta Parte III (A) se anejan de la siguiente forma:

- Finca 1,713 – Anejo 1.
- Finca 1,721 – Anejo 2.
- Finca 7,540 [solar Once (11)] – Anejo 3.
- Finca 7,713 [solar Doce (12)] – Anejo 4.
- Finca 7,714 [solar Trece (13)] – Anejo 5.
- Finca 10,361 [agrupación de solar Doce (12) y solar Trece (13)] – Anejo 6.
- Finca 13,818 (solar que surge luego de la expropiación y donde actualmente ubica el Parque) – Anejo 8.
- Finca 30,229 (solar donde actualmente ubica el Condominio Tenerife) – Anejo 18.

B. La compraventa del Parque

28. El proceso de compraventa objeto de impugnación en este pleito, obvió la realidad registral antes descrita.

29. El 3 de abril de 2018, Krug Property compró la propiedad colindante al Parque. La propiedad adquirida está inscrita en el Registro de la Propiedad como Finca 7,540, a los folios 25, 129, 399 de los tomos 186, 1153, y 1235 de Santurce Norte, respectivamente, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Primera. Conforme la Escritura de Compraventa, Anejo 9 de la Demanda, su descripción es la siguiente:

URBANA: Solar marcado en el plano de la urbanización con número Once (11) radicado en el Barrio de Santurce Norte, sitio conocido por el Machuchal, termino municipal de San Juan, Puerto Rico, que tiene una cabida superficial de cuatrocientos ochenta y tres (483.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con el solar número doce (12) de J.A. Carbonell; por el SUR en veintitrés (23.00) metros con el solar número diez (10) propiedad de Guillermo Rubert; por el ESTE, en veintiún (21.00) metros con los terrenos conocidos por King's Court, y por el OESTE, en veintiún (21.00) metros con la Calle King.

30. El 23 de mayo de 2019, Krug Property y Sender Shub MBR a través de Maritza Santini, presentaron al Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) una oferta para la compra de lo que denominaron un “lote de terreno localizado en la calle Krug Sector Condado; Núm. Catastro 041-041-037-22”. Los compradores informaron que: “[e]l uso propuesto para dicho lote es la integración al terreo colindante para el desarrollo de un proyecto que integrará área comercial, estacionamiento y viviendas, el proyecto se encuentra en la etapa de planificación y planos” (“el Proyecto”). Véase Anejo 10.

31. El 3 de julio de 2019, el Agrimensor Josué O. Quiñones Moret certificó el plano 14-2019 donde alegadamente se ilustra la mensura de la propiedad que se identifica como el Lote B.

32. El 24 de julio de 2019, el DTOP suscribió una Certificación administrativa juramentada para inscribir el Parque en el Registro de la Propiedad a favor del Gobierno de Puerto Rico, luego de alegadamente no haber encontrado evidencia que acreditara el dominio del “lote” a persona, entidad o agencia alguna. Anejo 11. El DTOP afirmó en el referido documento que el Gobierno de Puerto Rico ha tenido posesión y el dominio de la propiedad “por más de cuarenta años en concepto de dueño de buena fe, pública y pacíficamente y sin interrupciones” y que la propiedad “está destinada a **USO PÚBLICO** al presente, a favor del Gobierno de Puerto Rico, todo de acuerdo con la Ley y Libre de Derechos.” (Énfasis nuestro).

33. El 7 de octubre de 2019, el DTOP obtuvo una tasación realizada para la venta del “lote”, al que le asignó un valor de \$145,000.00. Sin embargo, a dicho valor se le pretendía realizar un ajuste de 20% por concepto de determinadas disposiciones contenidas en la *Ley de Autorización al DTOP para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública*, Ley Núm. 12 del 10 diciembre de 1975, 28 LPRA secs. 31-31o (“Ley Núm. 12 de 1975”), resultando entonces en un valor ajustado de \$116,000.00.

34. La tasación fue realizada por un tasador privado contratado para ello por Krug Property. Anejo 19.

35. El 6 de abril de 2020, la Oficina Asesora de Administración de Propiedades del DTOP requirió a las Áreas de Diseño, Tránsito, Programación y Estudios Especiales de la Autoridad de Carreteras y Transportación y a la Oficina Regional de San Juan de Obras Públicas, que se expresaran en torno a si la tenían utilidad para la propiedad y si se podía disponer de la misma.

36. El 9 de abril de 2020, la Oficina Asesora de Administración de Propiedades del DTOP recibió los comentarios del Área de Diseño, Tránsito, Programación y Estudios Especiales, donde se estableció que la Autoridad no tenía utilidad para la propiedad y recomendaban la transacción.

37. Con fecha de 26 de agosto de 2020, la Oficina de Revisión de Tasaciones en el DTOP preparó un informe de revisión de tasación, avalando la tasación privada recibida.

38. El 31 de agosto de 2020, el Director de la Oficina Asesora Administración de Propiedades de DTOP cursó al Hon. Carlos M. Contreras Aponte, Secretario del DTOP, una solicitud de autorización para la venta de la propiedad a favor de Krug Property por la cantidad de \$116,000 porque “ya no tiene USO PUBLICO”. El Director certificó que había cumplido con el procedimiento administrativo que establece la Ley Núm. 12 de 1975, y el Artículo 133 del Código Político, para solicitar la aprobación de la venta de la propiedad. La transacción fue aprobada por el Secretario. Anejo 12.

39. El 31 de agosto de 2020, el DTOP hizo una oferta de venta de la propiedad por \$116,0000 a Krug Property.

40. El 31 de agosto de 2020, el DTOP recibió la misma carta de oferta firmada por el solicitante aprobando la oferta.

41. El 2 de septiembre de 2020, el Director de la Oficina Asesora de Administración de Propiedades del DTOP, certificó que la venta de la propiedad se realizaba conforme a la Ley Núm. 12 de 1975 y al Reglamento 07-002 del 20 de diciembre de 1996. Anejo 13.

42. El 17 de septiembre de 2020, el DTOP sometió la transacción al Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, creado por la *Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal*, Ley Núm. 26 de 29 de abril de 2017, “Ley Núm. 26-2017”, para su evaluación y autorización.

43. El 23 de octubre de 2020, el DTOP recibió una comunicación del Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, solicitando por parte del comprador una declaración jurada sobre la Ley Núm. 2-2018, Código Anticorrupción, y una certificación de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble estableciendo que la propiedad no tiene utilidad pública por alguna agencia, dependencia o instrumentalidad pública.

44. El 29 de octubre de 2020, el DTOP envió comunicación a la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, solicitándole certificar si se proponía ocupar la propiedad por alguna entidad gubernamental.

45. El 29 de octubre de 2020, la Junta Revisora de Propiedad Inmueble emitió una Certificación, indicando que no tenía ante su consideración solicitudes de autorización de alguna agencia para ocupar, comprar o desarrollar la propiedad.

46. El 5 de noviembre de 2020, la representante del Krug Property envió al Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, un correo electrónico incluyendo la declaración jurada que antes se había requerido.

47. El 19 de diciembre de 2020, el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles emitió la Resolución 2020-141 autorizando la venta de la propiedad a Krug Property mediante venta directa por la cantidad de \$145,000.00. Véase, Anejo 14. La diferencia respecto al precio de venta contenido en la oferta del DTOP, \$116,000.00, aparenta haber sido resultado de que el Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, no reconociera el ajuste que pretendía realizar el DTOP al amparo del Art. 9(b) de la Ley Núm. 12 de 1975.

48. El 4 de febrero de 2021, el DTOP recibió una certificación de valores de propiedad generada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

49. El 24 de febrero de 2021, Krug Property suscribió una Escritura de Compraventa y Agrupación mediante la cual adquirió por venta directa la propiedad del Gobierno de Puerto Rico y la agrupó con el predio colindante. El precio de compraventa de la propiedad fue de \$145,000. Anejo 15. La descripción de la propiedad adquirida, es decir, el Parque, es la siguiente:

RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, compuesta de ciento setenta y ocho punto sesenta y ocho con veinte y ocho diezmilésimas de metros cuadrados (178.6828 m.c.), equivalentes a cero punto cero cuarenta y cinco con cincuenta diezmilésimas de cuerda (0.0450 cda.) en lindes por el NORTE y el ESTE, con Avenida Ashford; por el SUR, con terrenos de KRUG Property, LLC y por el OESTE, con la calle Krug, según plano 14-2019 del Departamento de transportación y Obras Públicas.

50. En o alrededor del mes de noviembre de 2021, Krug Property realizó la demolición de la estructura que estaba en el predio colindante al Parque, solar Once (11) -Finca 7,540-.

51. En o alrededor del mes de noviembre de 2021, vecinos del área notaron que todos los árboles del Parque y del solar Once (11) -Finca 7,540 propiedad de Krug Property estaban muriendo. Los árboles afectados son: siete (7) árboles en la acera

pública que colinda con el solar Once (11) -Finca 7,540-, un pino de cuarenta (40) pies que está dentro del solar Once (11) -Finca 7,540- y tres (3) árboles dentro del Parque (almendro y roble). Los vecinos sospecharon y luego concluyeron que los árboles habían sido envenenados, pues los mismos mostraban evidencia de haber sido inyectados con veneno. Al momento de la presentación de esta Demanda, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales realiza una investigación sobre estos hechos, bajo el supuesto de que el uso de veneno para tales propósitos sería ilegal.

52. En o alrededor del mes de diciembre de 2021, el co-demandante, Amaury Rivera, como portavoz de la comunidad del Condado, coordinó una reunión con el vicealcalde del Municipio de San Juan para apercibirle del envenenamiento de los referidos árboles. En esa reunión, el co-demandante Rivera fue informado por el vicealcalde sobre la venta del Parque.

53. Luego de ello, algunos vecinos incluyendo al co-demandante, Amaury Rivera, suscribieron solicitudes de producción de documentos al Municipio de San Juan, al DTOP y al Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, para obtener más información sobre la venta y desarrollo del Parque. Sin embargo, ninguna de las solicitudes fue contestada.

54. Como consecuencia, el co-demandante, Amaury Rivera, como portavoz de la comunidad del Condado, incoó procedimientos judiciales contra las tres (3) entidades solicitando la producción de los documentos requeridos. El Municipio de San Juan manifestó que no tenía documentación respecto a la venta de la propiedad, mientras que el DTOP y el Comité produjeron documentos que ambos certificaron contestaban los requerimientos sobre la venta y desarrollo de la propiedad.¹

55. Desde hace más de cuarenta (40) años la propiedad ha servido como parque pasivo destinado a uso público, siendo visitada y disfrutada por la comunidad y vecinos, incluyendo los demandantes.

¹ Cabe señalar que como parte de una vista celebrada el 14 de julio de 2022, el DTOP produjo documentos a la Cámara de Representantes que no fueron producidos a la comunidad en el caso de acceso a información pública incoado en su contra, Caso SJ2022CV01195. Esto, a pesar de representar en dicho caso que su producción contenía todos los documentos relacionados a la venta del terreno en cuestión.

56. El espacio público en controversia ha tenido árboles, bancos para sentarse e incluso existe en el lugar una tarja de tal antigüedad que la inscripción resulta ilegible en este momento. En el pasado también contaba con una fuente decorativa.

57. El 1 de julio de 2022, Krug Property cercó el referido espacio público. Unos días antes, Krug Property había removido los dos (2) bancos que estaban localizados para uso y disfrute de quienes lo visitaban.

58. El 12 de julio de 2022, el Registrador de la Propiedad, Luis León Freire, inscribió a favor del E.L.A. el predio público comprado por Krug Property el 24 de febrero de 2021 por de \$145,000. El predio fue inscrito como la Finca 47,732 y "destinada a USO PÚBLICO". Anejo 11a.

59. El 14 de julio de 2022, se celebró una vista pública ante la Cámara de Representantes en torno a las circunstancias que rodearon la transacción aquí impugnada. La comunidad de vecinos presentó una ponencia, que incluye algunas fotos demostrativas del uso y disfrute que daban al Parque. Anejo 20.

60. En dicho proceso se reveló que la Finca donde ubica el parque pasivo vendido a Krug Property consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Municipio de San Juan desde el 1973 -Finca 13818-, lo cual contradice lo afirmado por el DTOP mediante certificación administrativa como fundamento para solicitar su inscripción a su favor en el 2019 ante el Registro de la Propiedad.

61. En reacción a la información develada durante el proceso legislativo, el 15 de julio de 2022, el Alcalde de San Juan ordenó una investigación "exhaustiva" en torno "al posible origen, utilización, inscripción, cambios de dominio y cualquier otro trámite relacionado al terreno ubicado en la intersección de la avenida Ashford con la calle Frederick Krug". Anejo 16.

**IV.
-PRIMERA CAUSA DE ACCIÓN-
PROCEDE UNA SENTENCIA DECLARATORIA
A LOS EFECTOS DE QUE LA COMPROVENTA REALIZADA ES NULA**

62. La sentencia declaratoria es el vehículo procesal que tiene un demandante para solicitar al tribunal que declare derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. Regla 59 de Procedimiento Civil. En particular, está disponible para "[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”. Regla 59.2 de Procedimiento Civil.

63. Por las consideraciones de carácter jurídico que se exponen a continuación, en el caso de autos procede que este Honorable Tribunal declare nula la compraventa realizada el 24 de febrero de 2021. Esto debido a que la compraventa: 1) no la realizó su verdadero titular, 2) ignoró que se trataba de un bien de dominio público, 3) incumplió múltiples requisitos de la Ley Núm. 12 de 1975 e (4) incumplió múltiples requisitos de la Ley 26-2017 y el Reglamento Núm. 9133 de 2019.

64. En tanto los demandantes son vecinos del Parque objeto de esta controversia y su venta ilegal los ha privado del disfrute de este espacio de dominio público, la declaración de nulidad aquí solicitada es consistente con la Regla 59 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico, la cual ha indicado que éste es el recurso adecuado en procesos “en los que los hechos demuestren que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos”. Senado v. Gobierno, 203 DPR 62, 71 (2019).

A. El verdadero dueño y titular registral es el Municipio de San Juan

65. Cualquier presunción de regularidad que pudiera haber cobijado a la transacción aquí impugnada, queda claramente derrotada con la realidad registral de que el dueño del predio de dominio público objeto de la compraventa era el Municipio de San Juan y no el DTOP. La afirmación contenida en la Certificación administrativa de 24 de julio de 2019, utilizada para inscribir el predio de dominio público en cuestión aquí, que expresaba que dicho predio “no figura inscrita en el Registro de la Propiedad”, es incorrecta y contradicha por los propios récords del Registro de la Propiedad.

66. Según expuesto anteriormente, el predio de dominio público vendido a Krug Property era parte **del solar Doce (12)** de la urbanización “Terraza del Parque” que fue inscrita como Finca 7,713 en el 1937 **a favor de JA Carbonell**. Luego de ser agrupada al solar Trece (13) y convertirse en la Finca 10,361 en el 1944, gran parte de esta finca

fue expropiada a Juan y José Suarez en el 1952 para construir la conexión vehicular entre la Avenida Ashford y la calle McLeary. Desde entonces, el referido predio público quedó en manos del E.L.A., quien traspasó su título al Municipio de San Juan en el 1972, quedando inscrito a favor del Municipio en el 1973 como parte de la Finca 13,818.

67. Por tanto, el Parque es parte de la Finca 13,818 inmatriculada en el Registro de la Propiedad, Tomo 362, Folio 172 de la Sección 1 de San Juan, a favor del Municipio de San Juan desde el 1973.

68. El conocimiento de la realidad registral arriba descrita es imputable a ambas partes que participaron en la transacción de compraventa. Estos conocían o debieron haber conocido la realidad registral aquí descrita antes de venderse el referido predio de dominio público a Krug Property.

69. Además, ello se desprendía claramente de los documentos existentes en el expediente de la transacción y particularmente de la Escritura de Compraventa del 3 de abril de 2018, mediante la cual Krug Property compró la propiedad colindante al Parque, inscrita en el Registro de la Propiedad como solar Once (11) Finca 7,540.

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR ONCE (11) - 7,540- COMPRADO POR KRUG PROPERTY EN EL 2018	DESCRIPCIÓN DEL PARQUE COMPRADO POR KRUG PROPERTY EN EL 2021
URBANA: Solar marcado en el plano de la urbanización con número Once (11) radicado en el Barrio de Santurce Norte, sitio conocido por el Machuchal, termino municipal de San Juan, Puerto Rico, que tiene una cabida superficial de cuatrocientos ochenta y tres (483.00) metros cuadrados, en lindes por el NORTE en veintitrés (23.00) metros con el solar número doce (12) de J.A. Carbonell ; por el SUR en veintitrés (23.00) metros con el solar número diez (10) propiedad de Guillermo Rubert; por el ESTE, en veintiún (21.00) metros con los terrenos conocidos por King's Court, y por el OESTE, en veintiún (21.00) metros con la Calle King. (Énfasis suplido)	RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, compuesta de ciento setenta y ocho punto sesenta y ocho con veinte y ocho diezmilésimas de metros cuadrados (178.6828 m.c.), equivalentes a cero punto cero cuarenta y cinco con cincuenta diezmilésimas de cuerda (0.0450 cda.) en lindes por el NORTE y el ESTE, con Avenida Ashford; por el SUR, con terrenos de KRUG Property, LLC y por el OESTE, con la calle Krug, según plano 14-2019 del Departamento de Transportación y Obras Públicas. (Énfasis suplido)

70. Nótese que la Escritura de Compraventa mediante la cual Krug Property adquiere el solar Once (11) claramente indica que dicho solar colinda al norte con el solar Doce (12) cuyo propietario es JA Carbonell. Esa propiedad es actualmente el Parque. El tracto registral expuesto anteriormente explica cómo pasó de ser propiedad de JA Carbonell, a ser un bien inscrito a nombre del Municipio de San Juan. La Escritura de

2021 donde se vende el Parque, hace lo obvio e identifica la propiedad comprada por Krug Property en el 2018 como su colindancia Sur.

71. En tanto la representación realizada por el DTOP en la Escritura de Compraventa del 24 de febrero de 2021, de que era dueño de la propiedad es incorrecta y no se ajustaba a la realidad registral fácilmente verificable, el negocio jurídico resulta nulo. La inscripción realizada en el 2019 no salva la transacción puesto que inscribir un bien el Registro no otorga propiedad, solo tiene una función declarativa.

72. Se plantea, en la alternativa, que Krug Property no cumple con los criterios de un tercero registral.

B. Lo enajenado es un bien de dominio público.

73. Nuestro ordenamiento jurídico distingue los bienes en comunes, públicos, patrimoniales del Estado, o privados. Watchtower Bible v. Municipio de Dorado 1, 192 DPR 73 (2014).

74. Se califican como bienes de uso público los que han sido destinados para uso público. Art. 238 del Código Civil, 31 LPRA sec. 6021. Entre estos se consideran los caminos estatales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico.

75. Nuestro estado de derecho no diferencia entre los bienes de dominio público y los de uso público. Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado, *supra*; M.J. Godreau y J.A. Giusti, *Las Concesiones de la Corona y Propiedad de Tierra en Puerto Rico*, Siglos XVI-XX: un estudio jurídico, 62 Rev. Jur. UPR 351,562 (1993). Por ello, ambos están sujetos a las mismas restricciones. Íd.

76. Los bienes de dominio público, aun cuando por su naturaleza pueden pertenecer al dominio privado, **no son susceptibles de apropiación individual**, por haber sido sustraídos de la actividad comercial mediante ley, para responder al bienestar colectivo. Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado, *supra*. Éstos, al igual que los comunes, se reputan como inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que no pueden ser vendidos, estar sujetos a cargas o gravámenes, ni pertenecer a dominio particular alguno mientras se encuentren afectos al servicio público general que los distingue. Art.

240 del Código Civil, 31 LPRA sec. 6023. Figueroa v. Municipio de San Juan, 98 DPR 534 (1970); Rupert v. Armstrong, 97 DPR 588 (1969).

77. En el estado de Derecho puertorriqueño impera una bifurcación entre los bienes de dominio público y los bienes patrimoniales o privados que permite la mutación dominical de las cosas mediante actos de afectación y desafectación. Art. 244 del Código Civil, 31 LPRA sec. 6027.

78. La afectación implica que una cosa queda destinada a un fin de interés público y adquiere la clasificación jurídica particular de bien de dominio público. De otra parte, la desafectación es el acto que produce el efecto de la pérdida de la clasificación de dominio público del bien objeto de dicho acto.

79. Por lo tanto, un bien afectado a un fin de interés público puede transformarse en un bien privado susceptible de apropiación por los particulares. Sin embargo, ello requiere que ocurra un acto de desafectación que resulte en la pérdida de la clasificación de dominio público que ostentaba el bien en cuestión.

80. Aunque la terminación o cesación de la utilidad pública permite que el bien sea enajenado, **tal transformación no puede darse arbitrariamente o sólo mediante la determinación del funcionario o de la entidad que tenga su custodia**; será necesario, o bien que la inutilidad surja de fenómenos naturales, o **bien que medie un acto legislativo declarando el cese de tal utilidad pública**. (Énfasis suplido.) Godreau y Giusti, *supra*, pág. 563.

81. Así pues, el hecho que haya cesado el uso público, por sí sólo, no será suficiente para que el bien quede desafectado. Será necesario, además, que ocurra uno de los siguientes: (i) un acto soberano, ya sea mediante la aprobación de una ley o mediante un acto administrativo amparado en los poderes delegados por ley; o (ii) que los cambios en la condición natural del bien lo excluyan de la clasificación contemplada por la propia ley. Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado, *supra* y San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, 174 DPR 518, 567 (2008).

82. En este caso, la propiedad en cuestión aquí tenía un uso público antes de venderse a Krug Property. La misma había fungido como parque pasivo público por más de cuarenta (40) años y fue presentada por el DTOP al Registro de la Propiedad representando que "está destinada a **USO PÚBLICO** al presente" (énfasis nuestro).

Hasta que el Parque fue cercado el 1 de julio de 2022, la propiedad continuaba utilizándose por los demandantes y la comunidad como parque pasivo. Desde el 12 de julio de 2022, la propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad como “destinada a **USO PÚBLICO**.” (Énfasis nuestro).

83. Por lo tanto, la propiedad en cuestión no podía venderse legalmente por DTOP a favor de Krug Property, porque ésta nunca perdió su uso público previo a su venta. Art. 244 del Código Civil, 31 LPRA sec. 6027.

84. De otra parte, a pesar de que la propiedad estaba y continúa destinada a un “uso público” y, por lo tanto, no podía enajenarse, la Propiedad tampoco estuvo sujeta a un proceso de desafectación antes de su venta a favor de Krug Property.

85. No hubo legislación o declaración administrativa por poder delegado sobre la propiedad, desafectando el predio de uso público en cuestión previo a su venta a un ente privado. No habiendo perdido la propiedad su uso público, ni ocurrido un proceso de desafectación, la venta a Krug Property es *ultra vires* y por tanto nula.

86. Además, en tanto el verdadero dueño es el Municipio de San Juan, se trata de un bien de dominio público *municipal*. Al respecto, tan reciente como el 2020, se aprobó un Código Municipal, Ley Núm. 107-2020, que contiene un Art. 2.016, 21 LPRA sec. 7181, dedicado al tema de “Bienes Municipales”. Allí se vuelve a consignar que son “bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público, tales como las **plazas**, calles, avenidas, paseos y obras públicas, de servicio general sufragadas por el municipio con fondos públicos. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables y no están sujetos a contribución alguna”. (Énfasis suplido).

87. Sobre la naturaleza de su condición de bien de dominio público, el lenguaje del Código Municipal provee una clara y directa protección: “El cambio o alteración de la clasificación jurídica de los bienes municipales solo podrá realizarse en la forma prescrita por ley y **en todo caso, previa justificación de la necesidad y conveniencia pública de tal cambio o alteración**, salvo los recursos naturales, patrimonio arqueológico, histórico y de interés arquitectónico cuya clasificación solo podrá alterarse caso por caso mediante ley al efecto”. Id. (Énfasis suplido).

C. La compraventa es nula *ab initio* porque el Proyecto es contrario a las servidumbres en equidad aplicables

88. Según antes relatado, Krug Property ofreció comprar el Parque con el propósito de: “[integrarlo] al terreno colindante para el desarrollo de un proyecto que integrará área comercial, estacionamiento y viviendas, el proyecto se encuentra en la etapa de planificación y planos”. Anejo 10.

89. La venta del Parque para estos propósitos es nula porque las restricciones sobre la propiedad no permiten un desarrollo de esta naturaleza.

90. Según descrito anteriormente, tanto el solar Once (11) -Finca 7,540- como el solar Doce (12) -Finca 7,113- están afectados por servidumbres en equidad que solo permiten la construcción de “una casa de concreto para residencia o apartamentos... No se podrá construir en este solar edificio para dedicarlo a teatro, cine, restaurant, talleres, clínicas o comercio. Cualesquiera otras edificaciones que se hicieren sobre dicho solar serán para garaje y el servicio de la casa. La casa que se construya deberá edificarse a una distancia no menor de cuatro metros de la línea interior de la acera”. Estas restricciones surgen claramente de la Escritura Núm. 4 del 3 de abril de 2018 mediante la cual Krug Property adquirió el terreno colindante al Parque. Anejo 9. Incluso, la casa ubicada en el solar Once (11), demolida por Krug Property a finales del año 2021, cumplía con esta servidumbre en equidad.

91. En tanto la comunicación inicial de Krug Property anunciaba al DTOP un desarrollo que incluía un componente “comercial”, hubiera correspondido que el gobierno denegara la solicitud de compra por ser contraria a las restricciones que se desprendían claramente del Registro en términos de que allí no puede construirse “edificio para dedicarlo a teatro, cine, restaurant, talleres, clínicas o comercio”.

92. Según expuesto recientemente por el Tribunal Supremo en Fernandez Martinez v. RAD-MAN, 2021 TSPR 149, las variaciones a las servidumbres en equidad solo proceden en circunstancias excepcionales de tal naturaleza que “destruyan el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes” y “frustr[en] por completo y permanentemente el propósito para el cual se establecieron”. *Id.*, a la pág. 10. Claramente, ninguno de estos requisitos se cumple aquí.

93. De otra parte, según consta del expediente sobre el Proyecto ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan. El mismo contiene alrededor de catorce (14) variaciones a los requisitos de construcción establecidos para esta zona mediante el Reglamento de Calificación Especial del Condado. Según la descripción del Proyecto ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, éste consta de una torre de doce pisos, con siete apartamentos residenciales y veintitrés estacionamientos. Estas variaciones, además de contrarias a las servidumbres en equidad antes mencionadas, solo pueden concederse a base de circunstancias excepcionales o extraordinarias.

D. La venta no cumplió con lo requerido por la Ley Núm. 12-1975

94. Según admitido por la Directora Ejecutiva del Comité Evaluador de Disposición de Bienes Inmuebles, Sylvette Vélez Conde, durante la vista celebrada ante la Cámara de Representantes el 14 de julio de 2022, los procedimientos utilizados para la venta de la propiedad cuestión no confieren al DTOP ni al Comité la potestad de vender propiedades de dominio o uso público. Por lo tanto, el uso de estos procedimientos para la venta de la propiedad fue *ultra vires* y no tuvo ninguna consecuencia jurídica.

95. El DTOP certificó que utilizó “el procedimiento administrativo que establece la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975” para solicitar la aprobación de la venta de la Propiedad a un ente privado. Véase Anejos 12 y 13.

96. La Ley Núm. 12 de 1975 establece varios requisitos para la venta por el DTOP, siendo el primero de ellos que limita su aplicación a casos en que las propiedades “dejaron de ser de utilidad pública”. Art. 1(a), 28 LPRA sec. 31(a). De hecho, este requisito de umbral surge del propio título de la ley: *Ley de Autorización al DTOP para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública*. (Énfasis nuestro).

97. Por tanto, el procedimiento es inaplicable a la venta de un parque pasivo que es objeto de disfrute por parte de una comunidad y los demandantes. No habiendo cesado el uso público del Parque, el mecanismo de venta que provee la Ley Núm. 12 de 1975 no podía utilizarse para venderlo.

98. Otro requisito de importancia de la Ley Núm. 12 de 1975 es el mecanismo de control que se establece de acuerdo con el valor de la propiedad a ser vendida en su

artículo 1(a), según enmendado.² Para propiedades de un valor hasta \$100,000, la decisión de vender recae sólo en el DTOP. Para valores entre \$100,000 y \$500,000, la decisión sigue en manos del Secretario de dicha agencia, pero con la aprobación del Gobernador y los Secretarios de Hacienda y Justicia. Mientras, que para un valor superior a los \$500,000, hace falta la aprobación adicional de la Asamblea Legislativa.

99. Conforme al precio de venta que se utilizó en la transacción impugnada (\$145,000), un estricto cumplimiento de los requisitos de la Ley Núm. 12-1975, exigía haber obtenido la aprobación del Gobernador y de los Secretarios de Justicia y de Hacienda, lo cual no ocurrió.

100. La posición al respecto del DTOP es que esos requisitos podían ser obviados al amparo de la Orden Ejecutiva Núm. OE-1991-70 de 11 de octubre de 1991, mediante la cual el entonces Gobernador Rafael Hernández Colon, delegó en el Secretario del DTOP su autoridad para aprobar ventas bajo la Ley Núm. 12 de 1975.

101. Sin embargo, el texto de la Ley Núm. 12 de 1975 bajo el cual se dio la referida delegación en esta Orden Ejecutiva, fue modificada escasamente poco más de dos (2) meses después, mediante la Ley Núm. 122 de 24 de diciembre de 1991, que enmendó el inciso (a) del Artículo 1 para incorporar el texto hoy vigente.³ Luego de la aprobación de la OE-1991-70, la Asamblea Legislativa dejó claro que sólo las

² Este artículo dispone en sus partes pertinentes, lo siguiente:

(a) El Secretario de Transportación y Obras Públicas podrá, previa aprobación del Gobernador y los Secretarios de Hacienda y Justicia, vender, permutar o gravar los terrenos propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así como los edificios que tenga bajo su custodia que dejaron de ser de utilidad pública, siempre que dicha transacción resultare beneficiosa para los intereses públicos. La Asamblea Legislativa deberá impartir su aprobación a toda venta de propiedad adquirida por el Estado Libre Asociado y tasada por el Secretario de Hacienda por un valor de quinientos mil dólares (\$500,000) o más. Disponiéndose, que en aquellas propiedades cuyo valor no exceda de los cien mil dólares (\$100,000) no se requerirá la previa aprobación del Gobernador ni la recomendación de los Secretarios de Hacienda y Justicia. En estos casos el precio de venta será aquel que disponga el Secretario de Hacienda ya sea por tasación propia o por la tasación del Departamento. No se podrá dividir, segregar, fraccionar, aparcerar o en cualquier otra forma fragmentar una propiedad de más de cien mil dólares (\$100,000) con el propósito de reducir su valor de venta.

³ Previo a ser enmendado por la Ley Núm. 122 de 24 de diciembre de 1991, Artículo 1(a) de la Ley Núm. 12 de 1975 disponía:

Artículo 1.—(a) El Secretario de Transportación y Obras Públicas podrá, previa aprobación del Gobernador y recomendación de los Secretarios de Hacienda y Justicia, vender, permutar o gravar los terrenos propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así como los edificios que tenga bajo su custodia que dejaren de ser de utilidad pública, siempre que dicha transacción resultare beneficiosa para los intereses públicos. La Asamblea Legislativa deberá impartir su aprobación a toda venta de propiedad adquirida por el Estado Libre Asociado y tasada por el Secretario de Hacienda por un valor de quinientos mil (500,000) dólares o más.

propiedades a venderse por el Estado por un valor menor de \$100,000.00 quedaban excluidas del requerimiento de contar con la aprobación del Gobernador. Por tanto, el nuevo marco estatutario debió tener el efecto de revocar lo aprobado mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-1991-70.

102. En la alternativa, de estar vigente la delegación realizada por la Orden Ejecutiva Núm. OE-1991-70, la misma, por sus propios términos, lo único que hace es delegar la autoridad de aprobación del propio Gobernador al DTOP, y no incide sobre el requisito de aprobación requerido de los Secretarios de Justicia y de Hacienda para ventas de inmuebles con un valor mayor a \$100,000.00, conforme al Artículo 1(a) de la Ley Núm. 12 de 1975. De hecho, es imposible que estos requisitos se hayan trastocado por la Ejecutiva Núm. OE-1991-70, pues la base legal para este tipo de delegación es la Ley Núm. 104 de 28 de junio de 1956, 3 LPRA sec. 1a, la cual sólo autoriza al Gobernador a delegar sus propias facultades.

103. La autorización por parte de los Secretarios de Hacienda y de Justicia es un mecanismo de control y garantía de legalidad establecido por la Ley Núm. 12 de 1975, el cual se incumplió en este caso.

104. Otro mecanismo de control contenido en el Artículo 1(a) de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31(a), es el requisito de que el precio de venta sea aquel que disponga “el Secretario de Hacienda ya sea por tasación propia o por la tasación del [DTOP]”. En este caso, la tasación utilizada para determinar el valor del Parque la realizó un tasador privado contratado por Krug Property.

105. La revisión de la tasación realizada internamente por el DTOP en este caso no es cónsona con lo exigido por la Ley Núm. 12 de 1975. En la alternativa, si se considerara que se trata de una tasación realizada por el DTOP, tampoco se cumple con lo dispuesto por el Art. 14 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31m, la cual permite que Hacienda delegue el proceso de tasación en el DTOP, sujeto a que dicha agencia someta la tasación realizada para aprobación final del Secretario de Hacienda. Esto tampoco se cumplió en este caso.

106. La Ley Núm. 12-1975 contiene múltiples requisitos adicionales con los cuales las partes incumplieron al vender el Parque. Los siguientes artículos contienen requisitos de control vitales para asegurar que la venta de bienes públicos se haga de la

manera más cuidadosa y transparente posible, y evitar así favoritismos o corrupción en la disposición de estos bienes. Los requisitos adicionales con los cuales las partes incumplieron en su totalidad, según surge del expediente de esta transacción, son:

- a. Artículo 2 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31a – que requiere otorgar un derecho preferente de los titulares y sus herederos a readquirir la propiedad expropiada cuando ésta o parte de ésta dejare de tener utilidad pública.
- b. Artículo 5 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31d – que requiere emitir resolución escrita describiendo los detalles de la propiedad expropiada, las razones por las cuales cambió su uso público y se justifica su venta y el “número de los casos y fechas de las resoluciones que hubiere dictado la Junta de Planificación de Puerto Rico o la Administración de Reglamentos y Permisos, según fuere el caso, cambiando el uso público de la propiedad a enajenarse, aprobando la transacción y cualesquiera otras relacionadas con dicha propiedad, así como la evidencia de que la Junta o la Administración, según fuera el caso, notificó al municipio concernido antes de la determinación.”
- c. Artículo 6 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31e – que requiere que la resolución del Artículo 5 se publique en un (1) periódico de circulación general en el E.L.A. una (1) vez por semana durante dos (2) semanas, y se envíe copia de esta por correo certificado a la Oficina del Alcalde del municipio concernido y a los anteriores dueños a la última dirección conocida.
- d. Artículo 7 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31f – que requiere dar a los departamentos, agencias, e instrumentalidades del E.L.A, los municipios y las personas con derecho e interés en adquirir la propiedad a enajenarse, treinta (30) días desde la publicación del último edicto del Artículo 6, para notificar por escrito al titular su intención de adquirir la propiedad. Durante dicho período el titular no podrá enajenar la referida propiedad.
- e. Artículo 10 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31i - que requiere que tras expirado el término del Artículo 9 sin que entidad o persona alguna con derecho preferente notifique su derecho a adquirir la propiedad, se autorice al titular a venderla en pública subasta y con un precio mínimo a fijarse por el titular con la aprobación del Secretario de Hacienda.
- f. Artículo 11 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31j - que requiere publicar los pormenores de la venta en pública subasta de la propiedad pública una vez por semana por dos (2) semanas en un periódico de circulación general.
- g. Artículo 16 de la Ley Núm. 12 de 1975, 28 LPRA sec. 31o - que al titular que efectúe ventas al amparo de esta ley rendir un informe anual a la Asamblea Legislativa, al comienzo de cada sesión ordinaria, sobre las transacciones efectuadas durante el año, con descripción detallada de la propiedad, la fecha del contrato, los términos y condiciones de la transacción, y la persona o entidad con quien se contrató.

107. Por lo tanto, al ampararse en un procedimiento administrativo que no se dio y se incumplió, y que además no permitía la venta de propiedades de dominio público

como el Parque en cuestión, su venta basada en la Ley Núm. 12 de 1975 es un acto *ultra vires*, nulo y sin eficacia jurídica alguna.

108. Dentro de sus procesos internos, el DTOP también alegó haber cumplido con el Artículo 133 del Código Político de Puerto Rico. Sin embargo, dicha disposición no confiere al Secretario del DTOP la potestad de vender propiedades dominio público.⁴

E. La venta no cumplió con lo requerido por la Ley Núm. 26-2017 y el Reglamento Núm. 9133 de 2019

109. El Gobierno y DTOP utilizaron la *Ley para el Cumplimiento con el Plan Fiscal*, Ley Núm. 26-2017 y el procedimiento creado bajo el *Reglamento Único para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico*, Reglamento Núm. 9133 de 2019 para sustentar y llevar a cabo la venta de la Propiedad a Krug Property.

110. La Ley Núm. 26-2017, incluye un Cap. 5 titulado “Disposición de Bienes Inmuebles del Gobierno”, el cual crea un Comité de Evaluación y Disposición de Propiedad Inmuebles, con el objetivo de propiciar la venta de propiedades del Estado que estén en “total desuso”. El Reglamento 9133 de 2019 instrumenta estos procesos.

111. La venta de un predio de uso público que era objeto de disfrute como parque pasivo por los demandantes y la ciudadanía es una transacción no permitida por la Ley Núm. 26-2017. Por sus propios términos y criterios, la referida ley aplica a bienes públicos patrimoniales, pero no a aquellos bienes de dominio público que son de disfrute de toda la ciudadanía.

112. Esto fue reconocido por el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedad Inmuebles en su propio Reglamento Núm. 9133, al definir los “bienes inmuebles” sujetos al proceso de venta creado por la Ley Núm. 26-2017 como aquellos **“que no sean bienes de dominio público”**. Véase, definición de “Bienes Inmuebles” del Reglamento 9133.

113. Ello es así pues la ley se promulgó para la venta de propiedades inmuebles en **“total desuso”**, no para la venta de bienes de dominio público que tienen y continúan

⁴ Este artículo sólo confiere al “Secretario de Hacienda, en consulta con el de Justicia” la administración y “disposición de los bienes inmuebles” que fueron “adjudicad[o]s al Estado Libre Asociado de Puerto Rico en cobro de contribuciones en o antes de la fecha de efectividad de esta ley, que no se utilicen para fines públicos.” Por lo tanto, ampararse en dicho artículo para aprobar la venta de la Propiedad es también un acto *ultra vires*, nulo y sin eficacia jurídica.

teniendo “uso público” como el predio en cuestión. Art. 5.01 de la Ley Núm. 26-2017, 3 LPRA sec. 9500.

114. En nuestro caso, a pesar de que la propiedad era de dominio público y tenía (y tiene) uso público como parque pasivo por más de cuarenta (40) años, el Comité repitió/sancionó el error del DTOP, y sin explicación o justificación alguna, concluyó que la propiedad ya no tenía utilidad pública y procedía venderla a Krug Property.

115. Sin embargo, ni el DTOP, ni el Comité hacen constar en informe u escrito alguno los criterios utilizados o una explicación de las razones que les motivaron a concluir que el predio en cuestión no tenía o perdió su uso público como para justificar su venta a un desarrollador privado. Esto es contrario al principio general en nuestro ordenamiento que requiere que las actuaciones administrativas sean debidamente fundamentadas. Rivera v. Secretario de Hacienda, 119 DPR 265 (1987).

116. Surge también de la propia Ley Núm. 26-2017, que el procedimiento “...deberá proveer un sistema justo de competencia que garantice el interés público” (Art. 5.06, 3 LPRA sec. 9505(a)) y que “...la disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico se regirá por un proceso que sea justo y transparente en el que se les brinden las mismas oportunidades a todos los participantes, salvaguardando siempre el interés y bienestar público” (Art. 5.07, 3 LPRA sec. 9506).

117. Distinto a lo requerido por el Artículo 5.07 de la Ley Núm. 26-2017, 3 LPRA sec. 9506, el proceso seguido para la venta del Parque fue carente de transparencia. Nunca se dio publicidad alguna de los planes de venta de la propiedad previo a consumarla y por lo tanto, no se “brindar[on] las mismas oportunidades a todos los participantes, salvaguardando siempre el interés y bienestar público.” Id. La venta se hizo a espaldas de los demandantes y de la comunidad que utiliza el Parque.

118. Contrario a lo requerido por el Art. 5.06 (b) de la Ley Núm. 26-2017, 3 LPRA sec. 9505(b) y el Artículo 4 del Reglamento 9133, el predio público en cuestión aquí tampoco se incluyó en el Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico previo a su venta a favor de Krug Property, para dar publicidad del bien inmueble como disponible para adquisición por particulares.

119. Además, contrario a lo requerido por los Artículos 8-10 del Reglamento Núm. 9133, la venta de la propiedad tampoco se hizo mediante pública subasta, lo que

impidió que la comunidad fuera informada de la potencial venta y presentara su oposición para proteger su uso público actual.

120. Aunque el Artículo 7 del Reglamento Núm. 9133 contempla un escenario de venta directa, se trata de circunstancias excepcionales. Para ello el comprador debe: 1) solicitar que se le exceptúe del requisito de venta en pública subasta mediante un memorando explicativo “indicando las razones por las cuales el Solicitante entiende que tiene derecho a adquirir el Bien Inmueble mediante una Venta Directa”, y 2) luego de evaluar la solicitud, el Comité debe emitir una Determinación escrita y sustentada para justificar su denegatoria o aprobación de la venta directa solicitada. Véase, Art. 7 incisos 1-5 del Reglamento Núm. 9133. La definición núm. 10 del Reglamento Núm. 9133 define “Determinación” como: “Significa una decisión final adoptada por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) la cual contendrá las razones y fundamentos que llevaron a aprobar u denegar una venta directa de un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso.”

121. En este caso no se cumplió con ninguno de los anteriores requisitos. Krug Property no presentó una solicitud para comprar mediante “venta directa”, ni un memorando explicativo “indicando las razones por las cuales... entiende que tiene derecho a adquirir el Bien Inmueble mediante una Venta Directa.” El Comité tampoco cumplió con el requisito de emitir una “Determinación” escrita y fundamentada para eximir a Krug Property del requisito de subasta. El Comité no emitió documento alguno que consigne de forma clara y fundamentada la razón para eximir esta venta del proceso de subasta pública.

122. Ese proceder evitó la participación y oposición de la comunidad que utiliza el Parque y, por otro lado, impidió que la participación de otros licitadores impactase el precio de venta pactado con Krug Property.

123. Incluso, al momento de efectuada la venta, la tasación tenía más de dieciséis (16) meses de emitida. Durante este periodo los precios de propiedades en el área aumentaron dramáticamente. Más aún si se toma en consideración que las comparables utilizadas en la tasación eran de ventas “no muy comparables” ocurridas poco antes o poco después del Huracán María entre el 2016-2019 cuando el valor en el mercado de propiedades en Condado era mucho menor que en el 2021. Anejo 19. A pesar de que el Reglamento Núm. 9133 de 2019 permite utilizar una tasación por el

término de dos (2) años, en este caso, las circunstancias del mercado y el hecho de que la transacción fuera por venta directa hacían apremiante una revisión de la tasación previo a la venta, en aras de salvaguardar el interés público según exigido por la Ley Núm. 26-2017.

124. Por último, la Ley Núm. 26-2017 solo permite la venta de propiedades en total desuso de la Rama Ejecutiva. Según detallado en secciones anteriores de esta Demanda, el Parque en cuestión es propiedad del Municipio de San Juan.

125. Validar la venta del Parque para el desarrollo de un proyecto privado, cuando: (i) nunca cesó su uso público como parque pasivo, (ii) no fue objeto de desafectación y (iii) se vendió sin transparencia por alguien que no era su titular utilizando procedimientos de venta inaplicables a bienes de dominio público, causaría daños incalculables a la comunidad del Condado y crearía un precedente nefasto para el País.

126. Procede, por tanto, que este Honorable Tribunal dicte una Sentencia Declaratoria a los efectos de que la venta del Parque fue nula, reconociendo su condición de bien de dominio público y revirtiendo su uso y disfrute de forma permanente a favor de los demandantes y ciudadanía en general.

**IV.
-SEGUNDA CAUSA DE ACCIÓN-
PROCEDE UN INJUNCTION PRELIMINAR Y PERMANENTE, ASI COMO UN REMEDIO
PROVISIONAL, INCLUYENDO UNA PROHIBICION DE ENAJENAR O GRABAR**

127. El *injunction* está regido por la Regla 57 de Procedimiento Civil de 2009 y por los Artículos 675-689 de la Ley de Recursos Extraordinarios, 32 L.P.R.A. §§ 3521, *et seq.* El mismo va dirigido a prohibir o a ordenar la ejecución de determinado acto, con el fin de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en casos en que no hay otro remedio adecuado en ley. E.L.A. v. Asociación de Auditores y Contadores, 147 DPR 669, 679 (1999).

128. Procura el restablecimiento de un régimen legal que ha sido quebrantado por la conducta ilícita de la parte contra quien se solicita. Noriega Rodríguez v. Hernández Colón, 130 DPR 919 (1992).

129. Lo que se quiere evitar es que la conducta del demandado engendre una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte, o que se

le ocasionen daños de mayor trascendencia al peticionario mientras subsiste el litigio. Cobos Licia v. Dejean Packing Co., 124 DPR 896 (1989).

130. Su expedición está sujeta a la discreción judicial. La procedencia de un *injunction* preliminar descansa en la evaluación de los siguientes criterios: (1) la naturaleza de los daños que puedan ocasionarse a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) la irreparabilidad del daños o la existencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*; (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que solicita; y (6) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria. Regla 57.3 de Procedimiento Civil de 2009. Municipio de Ponce v. Rosselló González, 136 DPR 776 (1994).

131. En cuanto a los criterios aplicables a la concesión de un remedio de *injunction*, también están claramente presentes en este caso.

Naturaleza de los daños y su irreparabilidad

132. En cuanto al primer criterio, la naturaleza de los daños que puedan ocasionarse a las partes de concederse o denegarse el *injunction*, los demandantes están sufriendo la privación del uso y disfrute de un Parque, en todas las dimensiones que ello implica. Se trata de un Parque pasivo, con un área verde, cuyo uso conlleva desde la posibilidad de una visita al lugar, hasta el simple disfrute de observar el área verde mientras se pasea o transita.

133. La existencia de un daño irreparable para el cual no se tiene un remedio adecuado en ley, es un requisito esencial para la concesión de este remedio extraordinario. Por razón del origen del *injunction*, los principios de equidad gobiernan su concesión o denegación, y se exige que la parte promovente demuestre la ausencia de un remedio adecuado en ley que repare los agravios alegados por la parte que lo promueve. Misión Industrial de P.R. v. Junta de Planificación de P.R., 142 DPR 656 (1997). Se estiman como remedios legales adecuados, aquellos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios, en una criminal o cualquiera otra disponible. Id. Por lo tanto, antes de expedir un *injunction*, ya sea preliminar o permanente, el Tribunal debe

tomar en consideración la existencia o ausencia de algún otro remedio adecuado en ley que evite la expedición del *injunction*. Perez Vda. Muñiz v. Criado, 151 DPR 355 (2000).

134. En nuestro caso, los demandantes han disfrutado por décadas del Parque. En este momento se están viendo privados de su uso, en virtud de una venta que es a todas luces ilegal, y su consecuente cercado el 1 de julio de 2022 en detrimento del acceso que por ley deben tener los demandantes a un bien de dominio público.

135. Por otro lado, ha indicado el Tribunal Supremo que es irreparable el daño que no puede repararse, restablecerse o compensarse con dinero, o cuando la compensación no puede establecerse con seguridad. Loíza Sugar Co. v. Hernández, 32 DPR 903, 906 (1924). A estos efectos, debe resaltarse lo expresado en Municipio de Ponce v. Rosselló González, 136 DPR en las págs. 786-87, caso donde el Tribunal Supremo determinó que procedía un *injunction* preliminar aun cuando el demandante eventualmente pudo haber recibido una compensación al concluir un pleito ordinario:

Irreparabilidad de los daños o la existencia de un remedio adecuado en ley. El Estado sostiene que el Municipio sólo ha alegado y probado que su problema es monetario y este es el daño reparable por excelencia. Alega el Estado que en la eventualidad de que el Municipio de Ponce prevalezca, recibiría lo que se solicita. Claramente, la situación no es tan simple. La prueba demuestra que la ausencia de estos fondos imposibilita el que se cumpla con la implantación de los convenios y aun cuando luego el Estado efectúe la transferencia de fondos, el remedio sería inadecuado y académico. La reducción en la cantidad y la calidad de los servicios municipales, resultante de los cesantes y de otras medidas de austeridad que de forma drástica se han tomado y que son necesarias aumentar, es un daño irreparable que no podrá ser resarcido aunque eventualmente el Gobierno Central, de prevalecer el Municipio de Ponce en el juicio en su fondo, haga las transferencias de los fondos correspondientes. Tal situación de estrechez económica ha forzado al Municipio a no renovar los contratos de empleados irregulares transferidos bajo los convenios. Además, como bien ha dicho un comentarista, “[e]l mero hecho de que lo que esté en controversia sea una reclamación monetaria no excluye definitivamente el remedio de *Injunction* si resulta necesario para mantener el status quo e impedir que por el mero pasar del tiempo el demandante se quede sin un remedio efectivo, así como para proteger un derecho propietario amenazado por un inminente acto ilegal del demandado”. D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, Atlanta, Darby Printing Co., 1989, pág. 26.

136. Hasta hace pocas semanas el Parque era disfrutado por los demandantes, aun cuando los árboles se hubieran secado debido a que fueron víctimas de un acto de envenenamiento que hoy día investiga el Departamento de Recursos

Naturales y Ambientales. Ahora, en pleno verano y periodo de asueto, su alegado nuevo propietario removió los bancos que estaban en el Parque y colocó una cerca que impide su acceso.

137. Sin la pronta intervención judicial, las condiciones allí existentes son susceptibles de continuar deteriorándose, incluyendo la posibilidad de remoción de árboles, la tarja histórica que allí se sitúa, así como otros actos de dominio por parte de Krug Property que descansen en su alegada condición de dueño. En fin, la destrucción definitiva del Parque, menoscabando la condición de este bien de dominio público en detrimento de la calidad de vida de los demandantes como comunidad y a nivel individual, constituye un claro daño irreparable.

Probabilidad de prevalecer en los méritos

138. Todo esto se enmarca entonces en la alta probabilidad de prevalecer de la parte demandante. En cuanto a este criterio, las alegaciones en la presente Demanda deben ser suficientes para sustentar una orden interdictal.

139. Como se esbozó ya, el DTOP descansó en la premisa de que el terreno no estaba inscrito y asumió que era del Gobierno de Puerto Rico, lo cual explica que lo inscribieran a su nombre en el Registro de la Propiedad en el 2019, para colocarse en posición de venderlo a Krug Property.

140. Sin embargo, la realidad registral que conocían o debieron conocer las partes claramente refleja que el verdadero dueño es el Municipio de San Juan, lo cual hace nula la compraventa realizada.

141. Además, las Leyes Núms. 26-2017 y 12-1975, utilizadas para justificar la venta requieren que la propiedad esté en desuso o haya perdido su uso público para poderse realizar la venta válidamente. Sin embargo, en este caso, la certificación realizada por el propio DTOP en el 2019 describe la propiedad como una de “USO PÚBLICO” y tal ha sido la naturaleza del uso y aprovechamiento público que le ha dado por décadas la comunidad a este espacio verde. El 12 de julio de 2022, el Parque se inscribió en el Registro de la Propiedad como “destinada a USO PÚBLICO” tal y como el DTOP representó al Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, las referidas dos leyes que utilizó el DTOP para justificar la venta del Parque, no podían utilizarse pues no están

hechas para la venta de bienes de dominio público como es este Parque, según reconocido por la propia DTOP.

142. Por otro lado, aun en caso que aplicaran estas leyes, no se cumplió con su política pública, ni sus requisitos estatutarios.

143. Aunque el DTOP certifica haber cumplido con la Ley Núm. 12 de 1975 al efectuar la venta, no se desprende que hubiera aprobación del Gobernador, Hacienda y Justicia. La Orden Ejecutiva en la que descansa el DTOP para acreditar que el Gobernador consintió a la venta mediante delegación a la Secretaria del DTOP, debió haber quedado revocada tras las enmiendas a la propia Ley Núm. 12 de 1975, efectuadas el 24 de diciembre de 1991, escasamente dos meses después de aprobada la Orden Ejecutiva. Estas enmiendas, aprobadas por el propio Gobernador Hernández Colón, volvieron a exigir la aprobación expresa del Gobernador para ventas de propiedades de más de \$100,000.00. Si se asumiese que la Orden Ejecutiva está aún en vigor, la delegación no alcanzaba el requisito de aprobación por parte de Hacienda y Justicia, lo cual aquí tampoco aconteció.

144. A todo lo anterior se añade las decenas de incumplimientos adicionales con la Ley 12 de 1975, según detalladas en esta Demanda, que echaron al traste los métodos de control promulgados por la Rama Legislativa para asegurar la transparencia y evitar el favoritismo y corrupción durante la venta de bienes inmuebles del Gobierno.

145. De otra parte, al realizarse una transacción mediante venta directa, sin dar publicidad de su venta, sin que el proponente lo solicitara, y sin una clara y fundamentada justificación para excluir del proceso de subasta pública, incumplió crasamente con lo requerido por la Ley Núm. 26-2017 y su Reglamento Núm. 9133 de 2019. Esta ley requiere un procedimiento que provea: “un sistema justo de competencia que garantice el interés público” (Art. 5.06, 3 LPRA sec. 9505) y que “...la disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico se registrará por un proceso que sea justo y transparente en el que se les brinden las mismas oportunidades a todos los participantes, salvaguardando siempre el interés y bienestar público” (Art. 5.07, 3 LPRA sec. 9506).

146. Lo anterior, sumado a la ausencia de publicación del Parque en el Registro de Bienes Inmuebles del Comité abona a la lista de incumplimientos. En tales

circunstancias, parece claro que la parte demandante tiene una alta posibilidad de prevalecer en los méritos de su solicitud de declaración de nulidad de la venta del Parque.

Posibilidad de que la causa se torne académica

147. En cuanto al criterio concerniente a la posibilidad de que la causa se torne académica, ya antes habíamos apuntado a que estamos siendo espectadores de la paulatina destrucción del Parque.

148. Véase, sobre este punto, lo que el Tribunal Supremo expresó en la ya citada opinión de Municipio de Ponce: “Existe la probabilidad de que de continuar el incumplimiento de las obligaciones contraídas en los convenios por el Estado, el Municipio de Ponce se vea obligado a eliminar la implantación de los convenios y esto tornaría académico cualquier remedio que se pueda conceder posteriormente”. *Id.* en la pág. 790.

149. En nuestro caso, la intervención judicial es imprescindible para garantizar que existe un Parque que devolver a la comunidad.

Interés público

150. Sobre el criterio del interés público, validar la conducta ilícita que permite que funcionarios del Gobierno vendan en secreto propiedades de uso público que se supone no pueden ser enajenadas, para fines puramente privados, sin notificación, sin participación ciudadana, sin subasta, y en detrimento de los intereses colectivos de la comunidad, no debe bajo ningún concepto permitirse pues es completamente contrario a nuestro ordenamiento jurídico y a un sistema de Gobierno limpio y transparente.

151. Es importante señalar que el co-demandante, Amaury Rivera, quien se destaca como líder comunitario de Condado, ha sido contactado por inversionistas privados que advinieron en conocimiento de la venta del Parque, para indagar cómo podrían comprar otros parques de uso público como “el Parque del Indio” y la “Ventana al Mar” en el sector del Condado. Incluso, los demandantes han advenido en conocimiento de que al presente y tras regarse la voz sobre la venta del Parque se están haciendo ofertas para la posible compra de estos y otros parques pasivos.

152. Como bien indicaba el Tribunal Supremo en Watchtower Bible v. Mun. de Dorado I, 192 DPR 73, 86 (2014), al referirse a los bienes de dominio público: “[h]ay ciertos bienes que los poderes públicos excluyen del tráfico jurídico porque son imprescindibles para el desarrollo de la sociedad”. Este Parque es uno de ellos, por lo que su protección no corresponde a un interés meramente personal de los demandantes, sino al reclamo del disfrute que hacen del mismo como ciudadanos.

153. Además, en este caso el interés público en proteger el bien de dominio público objeto de una venta ilegal, responde incluso a imperativos de carácter constitucional. “Ciertamente, al interpretar el sentido contemporáneo de la disposición del Código Civil que requiere que los contratos no sean contrarios al orden público, no podemos ignorar que en la contratación por el Estado, la sana y recta administración de los fondos del Pueblo está revestida del más alto interés público, y que todo organismo gubernamental está obligado a observar cabalmente la esencia del principio consagrado en la Sec. 9 del Art. VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, L.P.R.A., Tomo 1, de que los fondos públicos sólo pueden gastarse para fines públicos legítimos. Como hemos señalado, todas las actuaciones del Gobierno están siempre circunscritas por la Constitución. El Gobierno, como contratante, sigue siendo el Gobierno, y no puede actuar de un modo que esté reñido con los principios que encarna el orden constitucional”. De Jesús González v. AC, 148 DPR 255, 268 (1999).

Diligencia de la parte demandante

154. Respecto al último criterio, la parte demandante presenta este recurso precisamente en ánimo de ser diligente en la vindicación de sus derechos y con la buena fe de reconocer que la impugnación de la transacción es la manera correcta de hacerlo.

155. Además, los hechos demuestran su clara y genuina diligencia desde el momento en que advinieron en conocimiento de que el Parque había sido vendido. Esto incluye requerimientos de información a las entidades concernidas e incluso el uso de la vía judicial para conocer qué estaba ocurriendo con su Parque.

Tramitación como remedio provisional bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil

156. Por otro lado, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III R. 56, dispone lo siguiente:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar **cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia**. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, **una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso**. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial. (Énfasis suplido).

157. Como regla general, una orden concediendo un remedio provisional bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil requiere notificación a la parte adversa, la celebración de una vista y la prestación de una fianza a ser determinada por el Tribunal. Véase Reglas 56.2 y 56.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III R. 56.2 & 56.3.

158. Ahora bien, el Tribunal Supremo ha resuelto que la Regla 56 confiere a los tribunales de instancia suficiente flexibilidad para tomar las medidas que éste estime convenientes o necesarias para asegurar la efectividad de la Sentencia que se pueda dictar en el pleito, tomando en cuenta las circunstancias de cada caso. Véase Banco Bilbao Vizcaya v. López Montes, 168 DPR 700 (2006); F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior, 99 DPR 158, 176 (1970). La única limitación que tiene el Tribunal es asegurarse de que la medida que tome sea razonable y adecuada al propósito de garantizar la Sentencia que en su día pudiera dictarse en el pleito. Id. Según ha expresado nuestro más alto foro, “esta flexibilidad, tan necesaria para la administración de la justicia, es la mayor virtud de la Regla 56, virtud que debemos promover y preservar en vez de mixtificarla con conceptos y requisitos técnicos ajenos a nuestro sistema procesal.” Id., a las págs. 176-177.

159. Esta causa de acción versa sobre la necesidad de que el foro judicial emita una orden provisional o interdictal procurando que la parte demandada desista de cualquier actuación que continúe ocasionando daños a los demandantes e impida el uso y disfrute al cual tienen derecho sobre un bien de dominio público como el Parque.

160. Según se expuso anteriormente, no debe caber duda de la ilegalidad de la venta del Parque y del hecho de que se le ha cercado para impedir su disfrute por los demandantes y demás ciudadanos.

161. El disfrute y la posesión del Parque por los demandantes y la comunidad data de los años cincuenta, cuando se completó la construcción del avenida Ashford y

McLeary. Desde entonces, viene utilizándose como parque pasivo y espacio verde con bancos, fuentes (en el pasado), tarja, árboles y plantas ornamentales que fueron mantenidas por el Gobierno, el Municipio de San Juan, la Comunidad del Condado y hasta los demandantes, particularmente después del Huracán María.

162. Permitir que mientras se dilucida este caso Krug Property continúe ejerciendo actos de dominio sobre el Parque, que consistente con su conducta previa apuntan a su destrucción, no tiene lógica, ni precedente alguno. Es evidente que no puede ser, ni es titular legítimo del Parque.

163. Por lo tanto, se solicita una orden provisional y/o interdictal para el cese de todo acto de dominio que altere la naturaleza y elementos de la propiedad como Parque y bien de dominio público, incluyendo la remoción, destrucción y alteración de estructuras y flora; así como impedir la continuación de cualquier procedimiento de permisología para el desarrollo de cualquier proyecto sobre el mismo; incluyendo una prohibición de enajenar y/o grabar la propiedad.

Solicitud de prohibición de enajenar o grabar

164. Uno de los remedios expresamente reconocidos por la Regla 56.1 es la prohibición de enajenar, que implica la imposibilidad de transmitir o de enajenar, a título oneroso o gratuito, una cosa o derecho, en virtud de pacto legal o de decisión judicial o administrativa. La prohibición de enajenar constituye un obstáculo a la inscripción de actos contrarios a ella. Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491, 493 (1984).

165. El Tribunal Supremo ha resuelto que, al momento de conceder alguno de los remedios en aseguramiento de sentencia, “[e]n el ejercicio de su discreción, el tribunal tomará en cuenta los criterios siguientes ...: (1) que ‘sean provisionales; (2) que tengan el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y (3) que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso’”. Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 839 (2010).

166. En el caso de autos, los demandados han desplegado una conducta que descansa en reconocer a Krug Property como dueño del Parque, descansando para ello en una inscripción registral realizada por el DTOP en el 2019 que constitutiva de un acto

de doble inmatriculación. Esa posición de actuar bajo el supuesto de que Krug Property es propietario, podría dar pie al intento de realizar actos disposición o gravamen de la propiedad que serían en detrimento de los intereses de la parte demandante.

167. En tales circunstancias, solicitamos que este Honorable Tribunal emita una orden de prohibición de enajenar y/o grabar tanto la Finca 13,818, Folio 172 y Tomo 362 de la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan; así como la Finca Núm. 47732, Folio Karibe, Demarcación: SJ0103, Santurce Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Primera.

V.
-TERCERA CAUSA DE ACCIÓN-
PROCEDE UN INTERDICTO POSESORIO

168. La Ley Núm. 43 de 13 de marzo de 1913, fue incorporada al Código de Enjuiciamiento Civil, en sus Arts. 690-97, 32 L.P.R.A. secs. 3561-66. Dispone el Art. 690:

Se concederá un injunction para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.

169. Según resuelto en Disdier Pacheco v. García, 101 D.P.R. 541, 544, la referida ley instituyó un remedio de naturaleza sumaria para proteger al poseedor de un inmueble, aun contra su propio dueño, Navedo v. Amato, 70 D.P.R. 673 (1949), cuando se pretendiere despojar al poseedor de su posesión o se hubiere desposeído éste, siempre que el demandante demuestre que, dentro del año precedente a la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si se trata de retenerla. Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 3562.

170. En este caso, se cumplen los requisitos del interdicto posesorio: 1) posesión por los aquí demandantes del Parque, y 2) despojo de su posesión dentro del año.

171. En cuanto a la posesión, dispone el Art. 704 del Código Civil, 31 LPRA sec. 7822, que la misma puede ser civil en pretensión de dueño o natural. Sobre la posesión natural, se indica que “es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una

persona". En nuestro caso, los demandantes gozaban del disfrute del Parque como bien de dominio público.

172. Aquí no sólo se despojó a los aquí demandantes de la posesión y disfrute del Parque cuando se cercó el 1 de julio de 2022, sino que ello se realizó sin permiso y amparado en una compraventa que es a todas luces ilegal. Procede entonces que se devuelva la posesión del Parque a la comunidad.

VI. -CONCLUSIÓN-

173. Los demandantes no tienen otro remedio en ley que no sea acudir a este Honorable Foro para anular la compraventa y obtener los remedios provisionales necesarios para restaurar el uso público que debe tener este Parque como bien de dominio público, en lo que se dilucida la Demanda.

174. Debido a la naturaleza ilícita de la venta de la Propiedad, además de los daños serios e irreparables que el desarrollo del Proyecto causaría a los demandantes, a la comunidad del Condado y al País, es imprescindible que se dicte una orden requiriendo a Krug Property a cesar y desistir inmediatamente de todo acto que impida el disfrute y acceso libre de la comunidad sobre el Parque, incluyendo la continuación de todo procedimiento de permisología de desarrollo hasta tanto se dilucide el presente caso. Del mismo modo, que cese de todo acto de dominio que afecte la naturaleza y elementos que hacen de la propiedad un Parque. Ello, junto a la declaración de nulidad de la compraventa en controversia, para que continúe utilizándose como parque pasivo y público para el disfrute de todos.

POR TODO LO CUAL, la parte demandante solicita muy respetuosamente de este Honorable Tribunal que dicte

- (1) Una sentencia declaratoria a los efectos de que la venta del Parque fue nula, reconociendo su condición de bien de dominio público y revirtiendo su uso y disfrute de forma permanente a favor de los demandantes y ciudadanía en general.
- (2) Una orden provisional y/o interdictal (interdicto posesorio) para reestablecer inmediatamente el goce y disfrute pacífico del Parque a favor de la comunidad.

(3) Una orden provisional y/o interdictal (Regla 56 y/o 57) para el cese de todo acto de dominio que altere la naturaleza y elementos de la propiedad como Parque y bien de dominio público, incluyendo la remoción, destrucción y alteración de estructuras y flora; así como impedir la continuación de cualquier procedimiento de permisología para el desarrollo de cualquier proyecto sobre el mismo; incluyendo una prohibición de enajenar y/o grabar la propiedad.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDA.


En San Juan, Puerto Rico, hoy 20 de julio de 2022

WILLIAM VÁZQUEZ IRIZARRY
P.O. Box 9020744
San Juan, PR 00902-0744
Tel. (787) 206-8787
wwazquezirizarry@hotmail.com

f/William Vázquez Irizarry
TS RUA 11146

JURAMENTO

Yo, Amaray Rivera Grandulla, declaro bajo juramento que he leído las alegaciones de esta Demanda y que las mismas representan fielmente los hechos que conozco de propio y personal conocimiento.


NOMBRE

Testimonio núm. 1722

Jurado y suscrito por Amaray Rivera Grandulla, mayor de edad, solteno, vecino de San Juan, Puerto Rico, a quien he identificado mediante su licencia de conducir núm. 1831944, expedida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En Guaynabo, Puerto Rico, hoy 18 de julio de 2022.


NOTARIO PUBLICO
REGGIE MAGENDANZ
ABOGADO-NOTARIO

RECIBO
4021-06526217
Sello
REGGIE MAGENDANZ
BD LEP 9397
06/23/2022
\$6.00
Sello de Asistencia Legal
80-0263022-0023-91763400
ABOGADO-NOTARIO

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE SAN JUAN**

AMAURY RIVERA Y OTROS

Demandantes

vs.

KRUG PROPERTY LLC.;
DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTACIÓN Y OBRAS
PÚBLICAS por conducto del ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO a
través de su Secretario de Justicia; y EL
MUNICIPIO DE SAN JUAN

Demandados

CASO NÚM. _____

SOBRE:

SOBRE: NULIDAD DE COMPRAVENTA
SENTENCIA DECLARATORIA,
INJUNCTION PRELIMINAR Y
PERMANENTE, SOLICITUD DE
PREMEDIOS PROVISIONALES E
INTERDICTO POSESORIO

LISTA DE ANEJOS

ANEJO

- | | |
|-----|---|
| 1 | Registro de la Propiedad, Finca 1713 |
| 2 | Registro de la Propiedad, Finca 1721 |
| 3 | Registro de la Propiedad, Finca 7540 |
| 4 | Registro de la Propiedad, Finca 7713 |
| 5 | Registro de la Propiedad, Finca 7714 |
| 6 | Registro de la Propiedad, Finca 10361 |
| 7 | Ordenanza Núm. 28, Serie 1952-53 del Mun. de San Juan |
| 8 | Registro de la Propiedad, Finca 13818 |
| 9 | Escritura Núm. 4 de 3 de abril de 2018 |
| 10 | Carta de Sra. Maritza Santini a DTOP, de 23 de mayo de 2019 |
| 11 | Certificación administrativa al Registro de la Propiedad de 24 de julio de 2019 |
| 11a | Folio Karibe, Finca 47732 |
| 12 | Comunicación de Administración de Propiedades del DTOP al Secretario, de 31 de agosto de 2020 |
| 13 | Certificación de la Administración de Propiedades del DTOP de 2 de septiembre de 2020 |
| 14 | Resolución del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, de 19 de diciembre de 2020 |
| 15 | Escritura Núm. 5 de 24 de febrero de 2021 |
| 16 | Comunicado de Prensa del Municipio de San Juan, de 15 de julio de 2022. |
| 17 | Plano ilustrativo |
| 18 | Registro de la Propiedad, Finca 30299 |
| 19 | Tasación |
| 20 | Ponencia de la comunidad, de 14 de julio de 2022 |