

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
CAGUAS, REPRESENTADO POR
SU HONORABLE ALCALDE,
WILLIAM MIRANDA TORRES

Apelante

v.

ADQUISICIÓN EN PLENO
DOMINIO DE SOLAR: 1-2
CABIDA: 825.807 METROS
CUADRADOS Y ESTRUCTURA
RADICADOS EN URBANIZACIÓN
CAGUAS REAL, CALLE TORRE
DE ORO I-2 DE CAGUAS, PR
00787, *ET AL.*

Apelados

KLAN202300832

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Civil Núm.:
CG2022CV02223

Sobre:
Expropiación
Forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos,
el Juez Pagán Ocasio y el Juez Marrero Guerrero

Pagán Ocasio, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de noviembre de 2023.

I.

El 19 de septiembre de 2023, el Municipio Autónomo de Caguas (el Municipio o parte apelante) presentó una *Apelación*, en la que solicitó que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), el 30 de junio de 2023.¹ Mediante ésta, el TPI declaró “Con Lugar” la *Solicitud de Desestimación* presentada por Luna Residential II LLC (Luna Residential o parte apelada), el 18 de mayo de 2023.² A juicio del foro primario, la expropiación forzosa procurada por el Municipio no

¹ Registrada, archivada en autos y notificada a las partes el 21 de julio de 2023. Apéndice de la *Apelación*, anejo 1, págs. 1-7.

² Íd., anejo 2, págs. 8-9.

era razonable y, a su vez, se excluyó del trámite administrativo a las partes con interés en la propiedad.

En atención a la *Apelación*, el 20 de septiembre de 2023, emitimos una *Resolución* en la que concedimos a la parte apelada hasta el 19 de octubre de 2023 para presentar su alegato en oposición.

El 2 de octubre de 2023, Luna Residential presentó una *Moción en auxilio de jurisdicción* en la que cuestionó la autoridad de la representación legal del Municipio para instar la *Apelación* de epígrafe.

El 3 de octubre de 2023, el Municipio radicó una *Moción informativa y en oposición* reaccionando a la petición de auxilio de la parte apelada en la que adujo que el recurso apelativo cuenta con la autorización del ejecutivo municipal.

El 4 de octubre de 2023, esta Curia emitió una *Resolución* en la que declaramos “No Ha Lugar” la *Moción en auxilio de jurisdicción*, promovida por Luna Residential.

El 18 de octubre de 2023, Luna Residential presentó una *Solicitud de desestimación* en la que alegó que la parte apelante incumplió con la Regla 16 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.16, al no incluir múltiples documentos en el apéndice de la *Apelación*.

El 19 de octubre de 2023, emitimos una *Resolución* en la que declaramos No Ha Lugar la *Solicitud de desestimación* promovida por Luna Residential. Asimismo, le concedimos a la parte apelada un término final de diez (10) días para presentar su alegato en oposición.

El 30 de octubre de 2023, Luna Residential radicó su *Alegato en oposición* en el que solicitó que confirmemos la *Sentencia Parcial* apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Petición* sobre expropiación forzosa presentada por el Municipio el 5 de julio de 2022.³ En ella, el Municipio alegó que la propiedad que pretendía expropiar, ubicada en la Urb. Caguas Real, Calle Torre de Oro I-2, Caguas, PR 00727, se encontraba en desuso, abandonada y atentaba contra la seguridad y salubridad de los vecinos. Además, adujo que el estado en que se encontraba la propiedad iba en contra de la política pública de embellecimiento urbano del Municipio. Arguyó que sobre la propiedad constaban dos gravámenes hipotecarios (a favor de Santander Mortgage Corporation y Firstbank of Puerto Rico, respectivamente) y una anotación de demanda a favor del Banco Santander de Puerto Rico. De igual manera, esgrimió que el inmueble fue declarado estorbo público mediante *Resolución* del 28 de octubre de 2013. Por todo ello, consignó la cantidad \$190,642.07 como justa compensación y solicitó al TPI que declarara al Municipio investido con el título en pleno dominio de la propiedad.

El 30 de enero de 2023, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual señaló una vista de expropiación para el 23 de junio de 2023, por medio de videoconferencia.⁴

El 18 de mayo de 2023, Luna Residential presentó una *Solicitud de Desestimación*.⁵ En esta, arguyó que como acreedor hipotecario se proponía rehabilitar, asegurar y subastar la propiedad expropiada. Por lo tanto, solicitó que se le informara al Municipio si deseaba desistir voluntariamente de la acción. En la

³ Íd., anejos 5 y 6, págs. 19-26.

⁴ Íd., anejo 4, pág. 18.

⁵ Íd., anejo 2, págs. 8-9.

alternativa, solicitó al TPI que desestimara la *Petición*, toda vez que remediaría inmediatamente el abandono, falta de reparación o seguridad de la propiedad dentro del proceso de ejecución de hipoteca. Alegó que dicha gestión tornaría académica la *Petición* del Municipio fundamentada en el abandono de la propiedad.

El 11 de junio de 2023, el Municipio presentó una *Moción en oposición a escritos presentados por el acreedor hipotecario* en la que sostuvo que el acreedor hipotecario no tenía derecho a cuestionar la tasación y la justa compensación y quien único tenía derecho a realizar esos planteamientos era el titular.⁶ En ese sentido, arguyó que el Tribunal únicamente poseía competencia para validar el fin o uso público de la expropiación y la cuantía de la justa compensación, de ser cuestionada por el titular, y para determinar cómo dividir la suma entre las partes con interés.

El 30 de junio de 2023, el TPI emitió la *Sentencia* apelada en la que desestimó la *Petición*. Por un lado, concluyó que la expropiación forzosa estaba fuera de lo razonable y, por tanto, que procedía desestimarla. Cónsono con ello, resolvió que el Municipio pretendía expropiar el inmueble en controversia por una compensación que representaba una fracción de su valor. Por otro lado, determinó que el Municipio excluyó a las partes con interés del proceso administrativo mediante el cual la propiedad fue declarada estorbo público. También, estimó que la propiedad no constaba en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público del Municipio. A su vez, determinó que el Municipio no acreditó que observó el proceso estatutario para vender a favor de un tercero.

Inconforme, el 19 de septiembre de 2023, el Municipio acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

⁶ Íd., anejo 3, págs. 10-17.

Primer señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar una solicitud erróneamente titulada como Solicitud de Desestimación cuando en realidad se trataba de una oferta transaccional no aceptada por la parte demandante.

Segundo señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda de expropiación forzosa presentada por el Municipio Autónomo de Caguas a base de sus impresiones y prejuicios generales sobre las alegaciones formuladas y emitir conclusiones sobre credibilidad y suficiencia de la prueba que el municipio se proponía presentar en el juicio en su fondo sin escuchar los testimonios y sin valorar en un juicio plenario la prueba, lo que impidió que el municipio demandante tuviera su día en corte.

A su juicio, el TPI exhibió parcialidad porque impidió que el Municipio presentara su prueba y, sin escuchar el testimonio, cuestionó las alegaciones, manifestó incredulidad sobre la prueba ofrecida y llegó a conclusiones sin concederle a la parte apelante la oportunidad de su día en corte. En suma, arguyó que debía revocarse la determinación porque la moción que motivó la desestimación se trataba de una oferta transaccional y porque el Municipio no tuvo su día en corte ni obtuvo un juzgador imparcial. Por todo ello, solicitó que revoquemos la *Sentencia Parcial* apelada y devolvamos el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

El 30 de octubre de 2023, Luna Residential instó su *Alegato en oposición* en el que solicitó que confirmemos la *Sentencia Parcial* apelada. Para apoyar su contención, arguyó que el legajo de expropiación sometido por el Municipio estaba incompleto, puesto que contaba con una tasación caducada porque habían transcurrido 271 días desde su realización, lo cual en la industria inmobiliaria se considera inaceptable. A su vez, planteó que en el proceso de declaración de estorbo público de la propiedad realizado por el Municipio en 2013 solo se notificó al propietario, lo cual subrayó que le llamó la atención al TPI. Asimismo, reafirmó sus

argumentos sobre la falta de legitimidad de la *Apelación* promovida por el Municipio. En fin, sostuvo que el TPI desestimó acertadamente la petición de la parte apelante porque constató que el proceso administrativo para declarar la propiedad como estorbo público fue deficiente y descartar el legajo de expropiación por estar incompleto y no ser convincente.

En vista de los argumentos de las partes, pormenorizaremos las normas jurídicas aplicables.

III.

A.

En nuestro ordenamiento jurídico, la expropiación forzosa ha sido reconocida como “[...] el poder soberano que reside en el Estado para adquirir el dominio de una propiedad sita dentro de sus límites territoriales”. ***Adm. Terrenos v. Corp. Pesquera Henares***, 201 DPR 14, 21 (2018). Véase, además, C. Torres Torres, *La expropiación forzosa en Puerto Rico (2003)*, en las págs. 1-4. El poder de expropiar es un atributo inherente al poder soberano del Estado. ***ACT v. 780.614m2***, 165 DPR 121, 130 (2005). Véase, además, ***ELA v. El Ojo de Agua Development***, 205 DPR 502, 518 (2020). Por ello, los derechos de propiedad están supeditados a ese poder de superior jerarquía. ***Adm. Terrenos v. Corp. Pesquera Henares***, supra, pág. 21; ***ACT v. 780.614m2***, supra, pág. 130; ***ELA v. Registrador***, 111 DPR 117 (1981); ***ELA v. Rosso***, 95 DPR 501, 536 (1967). En suma, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “toda propiedad se posee sujeto al poder del Estado de expropiarla para fines públicos”. ***ELA v. El Ojo de Agua Development***, supra (citando a ***Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.***, 174 DPR 409, 425 (2008)).

No obstante, el ejercicio de la expropiación ha sido regulado con el fin de impedir actuaciones arbitrarias o abusivas por parte del Estado. ***Adm. Terrenos v. Corp. Pesquera Henares***, supra, pág. 21; ***Municipio de Guaynabo v. Adquisición***, 180 DPR 206,

229 (2010). Nuestra Constitución consagra unas disposiciones que van dirigidas a ello. Por una parte, la Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico reconoce como derecho fundamental el disfrute de la propiedad. Art. II, sec. 7, **Const. ELA**, 1 LPRA, Tomo 1. Por la otra, Sección 9 del Artículo II de limita el poder soberano del Estado, al establecer que: “[n]o se tomará o perjudicará la propiedad privada a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”. Art. II, sec. 9, **Const. ELA**, 1 LPRA, Tomo 1. Véase, además, Art. 282 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1113.

Además de la obligación constitucional de proveer una justa compensación, a nivel estatutario, la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903⁷ (Ley de Expropiación Forzosa), según enmendada, y las Reglas de Procedimiento Civil⁸ delimitan la forma en que se llevará a cabo la incautación de la propiedad privada. Véase, además, **ACT v. 780.6141m2**, supra, pág. 130; **Amador Roberts v. ELA**, 191 DPR 268 (2014). En el caso de los municipios, el Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, (Código Municipal) particulariza las normas aplicables a estas entidades al realizar expropiaciones.⁹

En primer lugar, la Ley de Expropiación Forzosa en su Sección 1 estatuye que nadie podrá ser privado total o parcialmente de su propiedad, sin que se cumpla con las disposiciones de dicha ley y el Art. 282 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*.¹⁰ A esos efectos, dicho artículo establecía que “[n]adie podrá ser privado de su propiedad sino **por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el**

⁷ 32 LPRA sec. 2901 *et seq.*

⁸ 32 LPRA Ap. V.

⁹ 21 LPRA sec. 7001 *et seq.*

¹⁰ 32 LPRA sec. 2901.

pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley”. (énfasis nuestro).¹¹

Entretanto, la Sección 2 autoriza la expropiación, afectación, destrucción total o parcial, imposición de servidumbres perpetuas o temporales de la propiedad particular, los bienes patrimoniales y cualquier interés o derecho arrendatario, hipotecario, usufructuario, censualista o real que pueda tener una persona o entidad cuando haya sido declarada la utilidad pública por el Gobernador o el funcionario o la agencia designada por este.¹² En este aspecto, dispone que la declaración de utilidad pública se hará previa audiencia en todo caso de aquellos que interesen ser oídos sobre la conveniencia de la declaratoria y la necesidad para el mejor servicio público de la expropiación a efectuarse.¹³

Por otra parte, entre los fines que la Sección 3 dispone para los cuales se puede expropiar una propiedad privada se encuentra “cuando la misma haya sido declarada estorbo público”.¹⁴ En adición, la Sección 3(a) permite la expropiación de bienes muebles o inmuebles, del uso, el usufructo, el arrendamiento y cualquier derecho o interés en estas propiedades para uso del Estado Libre Asociado (ELA) o para cualquier utilidad pública, con arreglo de los términos y formas establecidas en el resto del estatuto.¹⁵

Ahora bien, la Sección 4 establece el inicio del procedimiento de expropiación forzosa al preceptuar que el ELA o el funcionario, persona, agencia, autoridad, instrumentalidad o cualquier otra entidad u organismo autorizado por ley iniciará el procedimiento de expropiación mediante la presentación de la acción correspondiente

¹¹ 31 LPRA sec. 1113.

¹² 32 LPRA sec. 2902.

¹³ Íd.

¹⁴ 32 LPRA sec. 2903. Nótese que la Sección 3 reconoce que la declaración de estorbo público debe hacerse conforme al procedimiento establecido en la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 1991, 21 LPRA sec. 4001 *et seq*, ahora Código Municipal, *supra*.

¹⁵ 32 LPRA sec. 2904.

ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, conforme a la Regla 58 o la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, *supra*, según aplique.¹⁶ Para efectos de la demanda, esta sección delimita que la reclamación puede instarse en contra de los dueños de la propiedad, sus ocupantes y todas las demás personas con derecho o interés sobre la propiedad, o contra la propiedad en sí.¹⁷ De dirigirse en contra de la propiedad, se deberá mencionar los nombres de aquellas personas con interés que deben ser notificados por razón del derecho que podrían tener a la compensación por el valor de la propiedad expropiada.¹⁸ No obstante, la Sección 5 permite la comparecencia de aquellas personas que podrían tener interés en la propiedad para alegar su derecho.¹⁹

Así, la Sección 5 (a) establece que:

Tan pronto se radique tal declaración de adquisición y entrega y se haga el depósito en el tribunal, para beneficio y uso de la persona o personas naturales o jurídicas que tengan derecho al mismo, de la cantidad estimada como compensación y especificada en la declaración, **el título absoluto de dominio de dicha propiedad, o cualquier derecho o interés menor en la misma según quede especificado en la declaración, quedará investido en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico** o Gobierno Estatal, o en la agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que hubiere requerido la expropiación, o en el de la entidad demandante o peticionaria que no fuere el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y tal propiedad deberá considerarse como expropiada y adquirida para el uso del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal, o de la agencia o instrumentalidad gubernativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que hubiere requerido la expropiación, o de la correspondiente Autoridad de Hogares, o del municipio en cuestión, según fuere el caso, [...]. (Énfasis nuestro).²⁰

Además, la citada sección dispone que:

[...] **ningún recurso de apelación** en una causa de esta naturaleza, ni ninguna fianza o garantía que pudiere prestarse en la misma, **podrá tener el efecto de evitar o demorar la adquisición o investidura del título de las propiedades por y en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico**, en la correspondiente Autoridad de Hogares o municipio, según fuere el caso, y su entrega material al mismo o a la misma. (Énfasis nuestro).²¹

¹⁶ 32 LPRA sec. 2905.

¹⁷ Íd.

¹⁸ Íd.

¹⁹ 32 LPRA sec. 2906.

²⁰ 32 LPRA sec. 2907.

²¹ Íd.

Por último, la Sección 6 define el alcance de la sentencia definitiva emitida bajo la Ley de Expropiación Forzosa y, a esos efectos, establece:

En la sentencia definitiva, habida cuenta de las pruebas que se practiquen en el juicio, se determinará no sólo si asiste o no al demandante el derecho a la expropiación de la propiedad de que se trate, o a la imposición de alguna servidumbre, sino también la cantidad que el demandante deberá satisfacer al demandado, resolviéndose en dicha sentencia el derecho de cada una de las partes.²²

Como se intimó previamente, el Código Municipal pormenoriza la normativa respecto a la expropiación forzosa por parte de los municipios y, en ese sentido, establece disposiciones que complementan aquellas contenidas en la Ley de Expropiación Forzosa. En concreto, el Art. 2.017 del Código Municipal incluye a la expropiación forzosa entre los medios legales mediante los cuales los municipios podrán adquirir “los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción”, conforme a las disposiciones del estatuto.²³ Asimismo, este Artículo ordena a todos los municipios a mantener un registro de los bienes inmuebles de su propiedad y sobre los que tengan derechos reales.²⁴

En el ámbito procesal, los municipios podrán presentar la petición de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia, en la Sala Superior de la Región Judicial a la que pertenezca el municipio o, en su defecto, en la Sala Superior del lugar donde radica la propiedad, a tenor con lo dispuesto en la Regla 3.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 3.3. Art. 2.018(a)(9) del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020.²⁵ Entre los fines que facultan la expropiación, el Art. 2.018(a)(2) incluye los siguientes:

²² 32 LPRA sec. 2911.

²³ 21 LPRA sec. 7182.

²⁴ *Íd.*

²⁵ 21 LPRA sec. 7183.

[...]

(iv) Cuando la misma haya sido declarada estorbo público según lo establecido en este Código, no teniendo que cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

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

(vi) Cualquier otro propósito de utilidad que sea declarado así por la Legislatura Municipal conforme a las facultades otorgadas a los municipios por este Código y en cumplimiento con la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada.

[...] ²⁶

En cuanto a la declaración de utilidad pública, el Art. 2.018(a)(4) dispone que el alcalde solicitará a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza para declarar la utilidad de la propiedad a expropiarse y, más importante aún, **excluye de la revisión judicial** el uso para el cual se destinará la propiedad, la naturaleza o extensión del derecho a adquirirse, la cantidad de terreno que se expropiará y la necesidad o lo adecuado del sitio en particular.²⁷ Empero, permite que el titular de dominio, una vez ha sido notificado del procedimiento de expropiación, tenga la oportunidad de presentar su contestación ante el TPI y levantar sus defensas u objeciones respecto al carácter público del uso y la cuantía declarada como justa compensación, conforme a las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 58.²⁸ Véase también Art. 2018(a)(10). Ahora bien, similar a la Ley de Expropiación Forzosa, el Art. 2018(a)(10) realiza la siguiente salvedad:

Los reclamos respecto al fin público y a la justa compensación que presente la parte demandada en su contestación, no impedirán que el municipio expropiante obtenga provisionalmente el título y la posesión material de la propiedad. Disponiéndose, que ningún recurso de apelación, ni ninguna fianza o garantía que pudiese prestarse, podrá tener el efecto de evitar o demorar la

²⁶ Íd.

²⁷ Íd.

²⁸ Íd.

adquisición o investidura del título de las propiedades por y en el municipio que hubiese requerido la expropiación, y su entrega material al mismo.²⁹

Asimismo, incluye la facultad del Tribunal para dictar las órdenes que estime justas y equitativas respecto a los gravámenes y otras cargas que pesen sobre las propiedades.³⁰

Por último, el Art. 2018(a)(11) establece que la indemnización por la expropiación deberá basarse en el valor razonable en el mercado de la propiedad.³¹ Ante objeción de la parte con interés por la compensación depositada por el municipio como justo precio, el peso de la prueba de probar su derecho a obtener una compensación mayor recae sobre esta.³²

En otro extremo, además de las anteriores normativas, la Regla 58 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 58 establece cómo se regirán las expropiaciones forzosas y, a esos efectos, preceptúa que estarán gobernadas por las Reglas de Procedimiento Civil, excepto en cuanto conflija con las disposiciones de dicha Regla o las leyes especiales.

En concreto, la Regla 58.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 58.3, dispone lo atinente a la Demanda o Legajo de Expropiación. En lo pertinente, respecto a la acumulación de las partes demandadas, esboza lo siguiente:

[...] Al instituirse el pleito, la parte demandante solamente tendrá que acumular como partes demandadas aquellas personas que tengan o reclamen un derecho en la propiedad cuyos nombres a la sazón se conozcan, pero antes de cualquier vista para determinar la compensación que ha de pagarse por cada propiedad, la parte demandante acumulará como de las partes demandadas a todas las personas que tengan o reclamen un derecho en dicha propiedad, incluyendo los dueños o las dueñas, los o las ocupantes, los arrendatarios o las arrendatarias, los usufructuarios o las usufructuarias, y los acreedores hipotecarios o las acreedoras hipotecarias, cuyos nombres puedan ser conocidos mediante diligencia razonable en el registro de la propiedad o cuyo interés pueda identificarse mediante visitas a la propiedad o de algún otro modo, tomando en

²⁹ Íd.

³⁰ Íd.

³¹ Íd.

³² Íd.

consideración la naturaleza y valor de los bienes que adquirirán. [...] Íd.

Por lo demás, nuestro Tribunal Supremo ha delimitado los contornos de la inclusión de las partes interesadas y, en lo pertinente a este caso, de los acreedores hipotecarios de la propiedad a expropiarse. En primer lugar, ha reconocido que la Ley de Expropiación Forzosa establece que este tipo de procedimientos será *in rem*, lo cual implica que la acción se dirige contra la propiedad o propiedades a expropiarse. **Adm. Terrenos v. Ponce Bayland**, 207 DPR 586, 604 (2021); **Pueblo v. McCormick, Alcaide & Co.**, 78 DPR 939, 945 (1956). Ello, tomando en cuenta las disposiciones respecto a la acumulación de personas con interés que incluyen tanto el estatuto como las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. En segundo lugar, en **ELA v. Registrador**, 111 DPR 117 (1981), el más alto foro resumió que la inclusión en la demanda y notificación de todas las partes con interés es un requisito ineludible de carácter constitucional y estatutario, cuyo incumplimiento no afecta la jurisdicción del tribunal para transferir el título al Estado, pero niega la eficacia de la determinación de la compensación. En ese sentido, aquellas partes no citadas pueden relitigar dicha determinación. Íd., pág. 123. A su vez, respecto a los acreedores hipotecarios, sentenció que el Estado deberá citarlos para que reclamen del fondo de compensación la parte proporcional a sus acreencias, de estos ver afectada la garantía de sus créditos. Íd.

B.

La Carta de Derechos de la Constitución de Puerto Rico establece que: “[n]inguna persona será privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes”. Art. II, Sec. 7, **Const. ELA**, LPR, Tomo 1, ed. 2016, pág. 301. A su vez, la Constitución de los Estados Unidos, en su Quinta Enmienda, dispone que:

“[n]inguna persona [...] será privad[a] de su vida, de su libertad o de su propiedad, sin el debido procedimiento de ley...”. Emda. V, **Const. EE. UU.**, LPRA, Tomo I, ed. 2016, págs. 190-191. Por otro lado, la Enmienda Catorce de la Constitución de Estados Unidos establece que: “... ningún estado privará a persona alguna de su vida, de su libertad o de su propiedad, sin el debido procedimiento de ley, ni negará a nadie, dentro de su jurisdicción, la igual protección de las leyes”. Emda. XIV, **Const. EE. UU.**, LPRA, Tomo I, ed. 2016, pág. 208.

La cláusula del debido proceso de ley de la Constitución de Estados Unidos, en la cual está basada la nuestra, tiene el propósito de prevenir que el gobierno abuse de sus poderes y que los utilice como instrumentos de opresión. **Rodríguez Rodríguez v. E.L.A.**, 130 DPR 562, 575 (1992); **Davidson v. Cannon**, 474 US 344, 348 (1986).

El debido proceso de ley ha sido definido como el “derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo”. **Aut. Puertos v. HEO**, 186 DPR 417, 428 (2012); **Marrero Caratini v. Rodríguez Rodríguez**, 138 DPR 215, 220 (1995). Véase, además, **Vendrell López v. AEE**, 199 DPR 352 (2017) (Sentencia). Este derecho fundamental “[...] encarna la esencia de nuestro sistema de justicia.” **López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey**, 142 DPR 109, 113 (1996). Véase, además, **Vendrell López v. AEE**, supra, pág. 358. El mismo opera en dos vertientes distintas: la procesal y la sustantiva. **Ind. Emp. A.E.P. v. A.E.P.**, 146 DPR 611, 616 (1998). La dimensión sustantiva persigue proteger y salvaguardar los derechos fundamentales de la persona. Íd. Mientras que, la vertiente procesal “le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y de propiedad del individuo se haga a través de un

procedimiento que sea justo y equitativo”. Íd.; **Rodríguez Rodríguez v. E.L.A.**, supra.

El Tribunal Supremo ha reiterado que, ante un planteamiento de violación al debido proceso de ley en la vertiente procesal, en primer lugar, se debe determinar si existe un derecho propietario o libertario que merezca protección constitucional. **Calderón Otero v. C.F.S.E.**, 181 DPR 386, 397-398 (2011); **Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I.**, 178 DPR 1 (2010). Véase, además, **Meléndez de León et al. v. Keleher et al**, 200 DPR 740, 759-766 (2018). Cumplido este requisito, procede dilucidar cuál es el procedimiento que debió seguirse. **Álamo Romero v. Adm. de Corrección**, 175 DPR 314, 329 (2007).

El Tribunal Supremo expresó que, una vez probada la existencia de un interés propietario o libertario, los factores que deben analizarse para determinar si un procedimiento administrativo cumple con los requisitos constitucionales son:

(1) el interés privado que puede resultar afectado por la actuación oficial; (2) el riesgo de una determinación errónea debido al proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o distintas, y (3) el interés gubernamental protegido en la acción sumaria, incluso la función de que se trata y los cargos fiscales y administrativos que conllevaría imponer otras garantías procesales. **Calderón Otero v. C.F.S.E.**, supra, pág. 398.

Cónsono con ello, se han reconocido las siguientes garantías procesales, las cuales conforman el debido proceso de ley: i) la concesión de una vista previa; ii) una notificación oportuna y adecuada; iii) el derecho a ser oído; iv) el derecho a confrontarse con los testigos en su contra; v) a presentar prueba oral y escrita a su favor; y vi) la presencia de un adjudicador imparcial. **Vendrell López v. AEE**, supra, pág. 359.

IV.

En este pleito, el TPI desestimó una petición de expropiación forzosa promovida por el Municipio basándose, principalmente, en que: (1) la misma era irrazonable porque la compensación

interesada representaba una fracción del valor de la propiedad; (2) se excluyó a las partes con interés del proceso administrativo que declaró la propiedad estorbo público; (3) la propiedad no constaba en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público del Municipio; y (4) el Municipio no acreditó haber observado el proceso estatutario para vender a favor de un tercero.

Inconforme con esa determinación, el Municipio acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe y planteó que el foro primario erró en dos sentidos: (1) al darle paso a una solicitud de desestimación que, en realidad, era una oferta transaccional; y (2) al aplicar sus impresiones y prejuicios generales y adjudicar la credibilidad de la prueba del Municipio, sin que esta se desfilara y la parte tuviera su día en corte.

En oposición, Luna Residential se opuso a los planteamientos de la parte apelante, arguyendo que el TPI acertó al desestimar porque quedó demostrado que el proceso administrativo llevado a cabo por el Municipio fue deficiente en su notificación a las partes interesadas. A su vez, esbozó que el legajo de expropiación presentado por la parte apelante estaba incompleto por contar con una tasación que no se sostiene ante los estándares de la industria inmobiliaria.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del expediente, en correcta práctica adjudicativa apelativa, resulta evidente que el TPI incidió en su dictamen. En esencia, el foro primario se excedió en su autoridad en varios aspectos: (1) al adjudicar a destiempo la justa compensación; (2) al desestimar incorrectamente el pleito; y (3) al sostener esta etapa a consideraciones inaplicables al proceso de expropiación forzosa. Veamos.

De acuerdo con el TPI, la expropiación pretendida por el Municipio estaba fuera de lo razonable, en parte, porque la cuantía era “tan solo una fracción del valor” de la propiedad. Sin embargo,

según surge del expediente, previo a esta conclusión, el foro primario rechazó evaluar la prueba del Municipio respecto a la justa compensación y, así, privó a la parte apelante de su día en corte. Pese a señalarse una vista de expropiación, el Municipio no tuvo oportunidad de presentar su prueba testifical o documental ni de contrainterrogar aquella evidencia traída por otras partes con interés para demostrar que la cuantía consignada representaba justa compensación. Aún más, del expediente surge que la parte apelante contaba con prueba para explicar la metodología mediante la cual se fijó el valor de la propiedad en cuestión, entre otros asuntos. En su lugar, el foro *a quo* no permitió el desfile de prueba y sustituyó la evidencia con su propio criterio y prejuicio respecto a la cantidad fijada por el Municipio. Por ello, resulta evidente que el TPI adjudicó a destiempo la controversia respecto a la justa compensación para la expropiación forzosa pretendida en este caso.

A ello se suma que en las expresiones del foro primario se pueden divisar prejuicios particulares respecto a la expropiación pretendida por el Municipio. En ese sentido, el foro *a quo* expresó que “[n]os resulta sospechoso, máxime cuando de las fotos de la tasación no surge una estructura en ruina ni que constituya un peligro inminente o amenaza a la vida o la seguridad”;³³ y que “[a]bona a nuestro escepticismo que la tasación sita la Propiedad en una de las pocas urbanizaciones con acceso controlado del país que cuenta con su propio campo de golf; en una calle sin salida; con piscina; su patio trasero colinda con el campo de golf además de tener todas sus puertas y ventanas”.³⁴ En este sentido, el TPI adjudicó la controversia sin que se presentara prueba testifical y documental para acreditar el precio fijado en la *Petición* de expropiación.

³³ Apéndice de la *Apelación*, Anejo 1, pág. 5.

³⁴ *Íd.*

Ahora bien, la determinación del TPI también erró en cuanto al remedio dispuesto. Por un lado, incluso si, luego de evaluar la prueba, su determinación era que la compensación pretendida por el Municipio no era justa debido a que no reflejaba el valor en el mercado de la propiedad, lo que correspondía era la fijación de la cuantía correcta, no la desestimación del pleito. Esto es lo que los estatutos evaluados disponen. Una vez iniciado el proceso y consignada la cantidad en concepto de compensación, la adjudicación respecto a cuán justa es la cuantía no impide que el Estado, en este caso el Municipio, adquiera el título de la propiedad.

En suma, lo correcto hubiese sido permitir el desfile de prueba del Municipio y las partes interesadas respecto a la justa compensación; evaluar la pertinencia, la credibilidad y el peso de dicha evidencia; adjudicar si la cuantía era justa o no; y, de no encontrarla convincente para efectos de la justa compensación, fijar la cuantía correcta, fundamentándose en los hechos. Lo contrario representaría desvirtuar el proceso de expropiación forzosa que delinear nuestros estatutos.

En otro extremo, la determinación del TPI no se limitó a lo anterior, sino que incluyó la conclusión, en esencia, de que el Municipio no cumplió correctamente con el proceso administrativo para declarar la propiedad estorbo público ni con el proceso estatutario para venderla a un tercero. A su vez, el foro primario reconoció que las partes con interés tenían legitimación activa para reclamar este asunto de cumplimiento dentro del pleito de expropiación forzosa. En concreto, adjudicó que el Municipio no incluyó a la Asociación de Residentes de la Urbanización Caguas Real y Mansiones del Golf ni a los acreedores hipotecarios en el proceso administrativo que declaró estorbo público a la propiedad. Sin embargo, el TPI erró al llegar a esta conclusión, puesto que no estaba en controversia la venta de la propiedad a un tercero según

dispone el Art. 4012 del Código Municipal.³⁵ No se desprende del expediente, en especial de la *Petición*, que el Municipio pretenda la expropiación y transferencia a una persona que esté en disposición de adquirir una propiedad incluida en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, lo cual se rige por el mencionado artículo. Por el contrario, estamos ante la expropiación forzosa de una propiedad, pretendida por el Municipio bajo los fundamentos de que la misma ha sido declarada estorbo público, representa un peligro a la seguridad y la salubridad de los vecinos, y se encuentra en un estado de abandono. Estos se encuentran incluidos entre los fines que facultan la expropiación, estatuidos por el Art. 2.018(a)(2) del Código Municipal.³⁶ En este sentido, el TPI sostuvo el presente procedimiento de expropiación forzosa a consideraciones inaplicables y, más aún, se excedió al reconocerle legitimación a las partes con interés para cuestionar el proceso administrativo dentro del presente pleito. Resulta palmario que este pleito no es el cauce adecuado para la impugnación del proceso administrativo de declaración de estorbo público. En contraste, el TPI debió atenerse únicamente a las disposiciones del Código Municipal atinentes a la expropiación forzosa pretendida en este caso y no extender su jurisdicción a evaluar el procedimiento administrativo seguido por el Municipio.

En adición, cabe destacar que el TPI desestimó este pleito en virtud de una moción de Luna Residential que, aunque estaba titulada *Solicitud de desestimación*, únicamente planteaba ese remedio como alternativa a su solicitud principal. En esa moción, la parte apelada informó que tenía la intención de remediar el estado de abandono de la propiedad para proceder con la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad. Por ello, solicitó al foro primario que le

³⁵ 21 LPRA sec. 7636.

³⁶ 21 LPRA sec. 7183.

ordenara al Municipio a informar si interesaba desistir del pleito ante dicha intención. En la alternativa, sostuvo que debía desestimarse el pleito debido a que, ante esa intención, la controversia se tornaría académica. Ante esto, el TPI acogió la desestimación como remedio, pero se basó en otras razones. En desacuerdo, el Municipio adujo que la moción representaba una oferta transaccional de la parte apelada y que no estableció los fundamentos para la desestimación del pleito. Sobre este aspecto, huelga repetir que el procedimiento de expropiación forzosa no está instituido para evaluar la declaración de estorbo público anterior, sino para evaluar el fin público y proceder con la adquisición del título por la autoridad gubernamental, así como la fijación de una justa compensación para el titular de la propiedad. En este sentido, ni la parte apelada planteó ni el foro primario razonó fundamentos suficientes y correctos para la desestimación del pleito.

Por otra parte, respecto al planteamiento de Luna Residential sobre la alegada deficiencia en el proceso seguido en 2013 por el Municipio para declarar la propiedad como estorbo público, conforme al Código Municipal, la misma es improcedente. En este respecto, debe recordarse que ese procedimiento administrativo tuvo lugar antes de la vigencia del Código Municipal, aprobado en el 2020, por lo cual el estatuto vigente era la *Ley de municipios autónomos de Puerto Rico*, Ley Núm. 81 de 1991, según enmendada, (Ley Núm. 81-1991).³⁷ En dicha ley, el proceso estatuido para que los municipios declararan propiedades como estorbo público requería únicamente la notificación del propietario del inmueble.³⁸

Más aún, el argumento de la parte apelada sobre la insuficiencia del legajo de expropiación como prueba por carecer de una tasación vigente también es improcedente. Según se puede

³⁷ 21 LPRÁ secs. 4001 *et seq.*

³⁸ Véase Art. 2.005n inciso (c). 21 LPRÁ sec. 4055.

examinar, la Regla 58.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 58.3, requiere que el legajo de expropiación incluya, entre otras cosas, un informe de valoración rendido por el perito tasador o la perita tasadora. En ese respecto, la parte apelada intentó sostener ese requisito a un principio de la industria inmobiliaria que, según alegó, establece que una tasación no está vigente luego de transcurridos ciento veinte (120) o ciento ochenta (180) días desde su realización. Ese planteamiento no resulta convincente.

Por todo lo anterior, resulta forzoso concluir que el TPI se excedió en su dictamen y que, por lo tanto, corresponde la revocación de la *Sentencia* apelada. Se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos, de forma que el foro primario tiene el deber de observar el estricto cumplimiento de nuestra Constitución, de la Ley de Expropiación Forzosa, del Código Municipal y de lo aquí resuelto.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos, de conformidad a lo aquí resuelto.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Sánchez Ramos disiente sin opinión escrita.

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