

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE CAGUAS
REPRESENTADO POR SU
HONORABLE WILLIAM
MIRANDA TORRES

Peticionario

v.

CENTRO DE
RECAUDACIÓN DE
IMPUESTOS
MUNICIPALES Y OTROS

Recurrido

KLCE202300514

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Caso núm.:
CG2021CV03097
(704)

Sobre: Expropiación
Forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de junio de 2023.

En un caso de expropiación por estorbo público, instado por un municipio, y en el cual el titular demandado no ha comparecido, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) dejó sin efecto una sentencia y señaló una vista para que el municipio “acredite haber cumplido con el debido proceso de ley en cuanto a la notificación adecuada al titular registral de la propiedad sobre el inicio del proceso de declaración de estorbo público y en cuanto a la notificación de la Resolución de declaración de estorbo público” y, además, “establezca ... la procedencia de la suma de \$20,000.00, la cual fue descontada de la justa compensación como una deuda en proceso”. Según se explica a continuación, en el ejercicio de nuestra discreción, hemos determinado no intervenir con lo actuado por el TPI.

I.

En noviembre de 2021, el municipio de Caguas (el “Municipio”) presentó la acción de referencia, sobre expropiación

forzosa (la “Petición”), en conexión con un solar de 307.78 metros cuadrados en el cual enclava una vivienda de concreto (Urbanización Villa del Rey IV, Calle 7 N-24, Caguas, o la “Propiedad”). La Petición se instó contra el Sr. Enrique Solano Tirado (el “Titular”), Jane Doe y John Doe. La Propiedad fue declarada estorbo público en el caso EPP-2016-00248 mediante una Resolución del 16 de mayo de 2016, expedida por la Directora de la Oficina de Permisos del Municipio, Ing. Milagros Calixto Vega.

El Municipio alegó que debía pagar \$18,000.00 por la adquisición de la Propiedad, según una tasación realizada el 8 de noviembre de 2021 por Natalia G. Rivera Ortiz (la “Tasadora”). Sin embargo, alegó que, de conformidad con la Sección 5(a) de la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 LPRA sec. 2907 (“Ley de Expropiación Forzosa”), no tenía que depositar suma alguna en el TPI, pues la tasación era menor a la suma de la contribución debida por la Propiedad, los gastos de limpieza y mantenimiento y ciertos otros gastos necesarios y convenientes.

En febrero de 2022 el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (el “CRIM”) presentó una *Comparecencia Especial para Notificar Contribuciones Adeudadas*. Adujo que la Propiedad tenía una deuda contributiva de \$7,591.68 a la fecha de la presentación de la Petición y solicitó que se expidiera un cheque a su favor por dicha suma. Sostuvo que solo entonces podría el Municipio restar dicha cantidad de la cuantía a depositarse.

En mayo de 2022, el Municipio se opuso a lo expuesto por el CRIM; arguyó que, conforme al Artículo 4.010(d) del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendado, 21 LPRA sec. 7634 (“Código Municipal”), y la Sección 5(a) de la Ley de Expropiación Forzosa, *supra*, no procede que el Municipio pague suma alguna por concepto de deuda de contribuciones de la

propiedad al momento de calcular la justa compensación. Además, expuso que, por exceder la cantidad de la deuda por gastos necesarios y convenientes al valor de tasación, existe una deficiencia de \$10,899.57 a favor del Municipio, por lo que no tenía que depositar suma alguna como justa compensación por la Propiedad.¹

En junio de 2022, el CRIM replicó. Solicitó que se ordenara la consignación y el pago de las contribuciones reclamadas; que el TPI pasara juicio sobre la procedencia de las partidas que, al momento de presentar la acción, el Municipio planteó que debían descontarse del valor de tasación y, de no proceder dichas deducciones, o su valor ser menor al originalmente estimado, ordenara al Municipio consignar dicha deficiencia. El CRIM también arguyó que el TPI debía reconocerlo como parte con interés y capacidad para impugnar la partida que el Municipio reclama por concepto de supuestas multas, gastos de limpieza o mantenimiento, y otros gastos necesarios y convenientes, así como el valor de la tasación efectuada. Ello porque la acreencia del CRIM se vería afectada por el desenlace del procedimiento.²

En junio de 2022, el Municipio presentó un escrito en el cual sostuvo que el CRIM no tiene legitimación porque el proceso de expropiación forzosa de un inmueble declarado estorbo público prevé que el monto de las deudas, cargas y gravámenes por contribuciones territoriales pendientes de pago al CRIM sean restadas al valor de tasación del inmueble al momento de determinar la justa compensación a ser consignada en el Tribunal. Además, reiteró que, conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, puede descontar los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad declarada estorbo, al momento de estimar la justa

¹ Véase Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), Entrada Núm. 10.

² Véase SUMAC, Entrada Núm. 16.

compensación y de consignar el dinero en el Tribunal. Por último, indicó que, por mandato de ley, las deudas al CRIM, que pesen sobre un inmueble declarado estorbo público, se cancelan como parte del proceso de expropiación forzosa.

El TPI celebró una vista en su fondo, a la cual compareció el Municipio y el CRIM; no así el Titular, a pesar de que este fue debidamente emplazado mediante edicto. El Municipio presentó el testimonio de la Tasadora. Ese mismo día, el Municipio presentó un escrito con una tabla preparada por la Tasadora, la cual contiene un estimado de reparaciones que afectan el valor de la Propiedad.

El 20 de marzo, el TPI notificó una *Sentencia* (la “Sentencia”) mediante la cual declaró con lugar la Petición. El TPI concluyó que el CRIM carece de legitimación activa por no verse afectada su acreencia por los descuentos realizados por el Municipio. Asimismo, concluyó que el Municipio podía descontar la deuda del CRIM y los gastos de limpieza y mantenimiento de la Propiedad declarada estorbo, al momento de estimar la justa compensación, así como cualquier otro gasto necesario a los fines de eliminar la condición de estorbo público de la Propiedad.

No obstante, mediante una Orden notificada el 21 de abril (la “Orden”), el TPI dejó sin efecto la Sentencia y citó a las partes a una vista evidenciaría para el 10 de agosto de 2023.

Inconforme, el 8 de mayo, el Municipio presentó el recurso que nos ocupa; formuló los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dejar sin efecto por iniciativa propia la sentencia emitida en el pleito de expropiación forzosa que allí se tramita. Luego de que transcurrieran treinta y dos (32) días de notificada la sentencia, ya que las Reglas de Procedimiento Civil establecen un plazo jurisdiccional de quince (15) días para que un tribunal deje sin efecto una sentencia y ordene un nuevo juicio.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dejar sin efecto la sentencia en el caso de epígrafe y

ordenar un nuevo juicio sin explicar las razones para ello y sin invocar alguna de las razones que permiten ese curso de acción según lo exigen las Reglas de Procedimiento Civil.

El 25 de mayo, ordenamos al TPI que aclarara si dejó sin efecto la Sentencia bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, bajo la Regla 48 del mismo cuerpo reglamentario, o al amparo de alguna otra ley, regla o doctrina. Además, ordenamos que fundamentara su determinación e informara sobre el alcance de la vista evidenciaria señalada para el 10 de agosto de 2023.

El 7 de junio, el TPI cumplió con nuestra orden. Mediante una Resolución (junto a la Orden, el “Dictamen”), el TPI consignó los fundamentos para la Orden. El TPI aseveró que había dictado la Orden al amparo de la Regla 49.2, *infra*. Expuso que, al momento de emitirse la Resolución de Declaración de Estorbo Público (mayo de 2016), “la ley aplicable” era la Ley 31-2012 y la ordenanza aplicable era la Núm. 13A-57 del 2012-13. Señaló que del récord no surgía que el Municipio “hubiese cumplido con la notificación requerida por ley al dueño de la propiedad tanto sobre el proceso de declaración de estorbo público como sobre la notificación de la referida Resolución de Declaración de Estorbo Público.” Por ello, concluyó que, “en aras de garantizar el debido proceso de ley, es necesario la celebración de una vista evidenciaria para darle la oportunidad al Municipio a acreditar el cumplimiento con las disposiciones legales antes señaladas”.

Además, el TPI determinó que, en la vista, el Municipio debía establecer la “procedencia” de una suma (\$20,000) que el Municipio reclamó podía restar de la justa compensación como una “deuda en proceso”. El TPI también expuso que el Municipio debía, en general, establecer los “fundamentos” de las partidas que, en el “Exhibit A” de la Petición, el Municipio estimó que podía deducir de la justa compensación.

El 21 de junio, el Municipio presentó un escrito “en reacción” a la Resolución del 7 de junio. Sostuvo que la Resolución de Declaración de Estorbo Público sí le había sido notificada al Titular. Arguyó que no estaba presente ninguno de los supuestos contemplados por la Regla 49.2, *infra*, para dejar sin efecto la Sentencia y que las cuantías reclamadas correspondían a “gastos de limpieza y mantenimiento y gastos necesarios y convenientes incurridos a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad”.

II.

Los tribunales tienen la potestad para dejar sin efecto una sentencia u orden final y firme, de mediar causa justificada para ello. *Piazza v. Isla Del Río, Inc.*, 158 DPR 440, 448 (2003); *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 824 (1998). La referida facultad se rige por la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2 (“Regla 49.2”). La Regla 49.2 dispone como sigue:

Mediante moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las siguientes razones:

- (a) Error, inadvertencia, sorpresa, o negligencia excusable;
- (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;
- (c) fraude (incluyendo el que hasta ahora se ha denominado intrínseco y también el llamado extrínseco), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
- (d) nulidad de la sentencia;
- (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continuara en vigor, o

(f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

[...]

Al aplicar esta regla, se tiene que hacer un balance entre el principio de que los casos se deben resolver en los méritos haciendo justicia sustancial y el interés de que los litigios lleguen a su fin. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010).

La decisión de conceder un remedio bajo esta regla descansa en la sana discreción del juzgador, salvo en los casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha. *Rivera v. Algarín*, 159 DPR 482, 490 (2003). **Se entenderá que una sentencia es nula cuando ha sido dictada sin jurisdicción o cuando se ha violado el debido proceso de ley.** *Íd.*

III.

La Ley 31-2012, conocida como Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico, según enmendada (“Ley 31”), se aprobó para “[p]romover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural, particularmente las que están formadas por familias de ingresos limitados”. Art. 2(1) de la Ley 31, 21 LPRa sec. 995. Para facilitar ese propósito, se viabilizó la expropiación de los inmuebles que hayan sido declarados estorbos y su transferencia a inversionistas o compradores privados que provean los fondos necesarios para el depósito de la justa compensación. Véase, Exposición de Motivos de la Ley 31.

Además, el Artículo 5 de la Ley 31 establece un procedimiento administrativo que requiere que se cumpla sustancialmente con la Regla 4 de las de Procedimiento Civil de 2009 sobre emplazamientos. Dicho artículo dispone lo siguiente (21 LPRa sec. 995b; énfasis suplido):

Cada municipio procederá a identificar como estorbo público toda estructura que sea

calificable como tal, a tenor con la definición contenida en [el inciso (a) del Artículo 3 de esta Ley], y notificará a los propietarios, poseedores y personas con interés, de su intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público. **Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, y se publicarán avisos en dos (2) periódicos de circulación general de conformidad con las ordenanzas del municipio y sin que medie orden judicial previa.**

Luego de la notificación, ya sea personal o por los avisos el propietario, poseedor o persona con interés tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.

De no comparecer el propietario, poseedor o persona con interés a oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, el Artículo 7 de la Ley 31 autoriza al municipio a declarar la estructura un estorbo público. Por su parte, el Artículo 7 indica que, “[c]uando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en [el Artículo 5 de esta Ley], de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) de [el Artículo 6 de esta Ley], y no cumpliere con la orden dentro del término de seis (6) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público”. 21 LPRC sec. 995d.

Además, el Artículo 8 de la Ley 31 establece que la declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- (a) El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
- (b) El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a ser hecha por un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, para determinar su valor en el mercado.

- (c) El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. 21 LPRA sec. 995e.

Por otro lado, la Ordenanza 13A-57, Serie: 2012-2013, autorizó al alcalde de Caguas a declarar como estorbo público edificaciones, solares yermos y casas ocupadas o desocupadas que, por su estado de ruina o deterioro, atenten contra la seguridad y la salud de residentes o de la ciudadanía en general; así como para aprobar el Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos en el Municipio Autónomo de Caguas (el “Reglamento”).

El Reglamento tiene el propósito de establecer las garantías procesales necesarias para que todo individuo tenga la oportunidad de solicitar revisión de la determinación de estorbo público. Art. 1.03 del Reglamento. El Artículo 3.03 del Reglamento establece que “en los casos que la determinación sea la declaración de estorbo público, en un término no mayor de treinta (30) días se procederá a emitir la correspondiente Resolución por la Oficina de Permisos declarando estorbo público el solar objeto de la querella”. Dispone, además, lo siguiente:

Esta resolución deberá contener determinaciones de hechos y de derecho y las advertencias sobre el derecho a solicitar reconsideración de la determinación de la declaración de estorbo público [...] en un término de veinte (20) días a partir de la notificación. Además, la resolución deberá apereibir que a la vista administrativa, ante el tribunal de Administrativo del Municipio Autónomo de Caguas, podrá comparecer asistido de abogado, aunque no está obligado a ello.

En cuanto a la notificación de la Resolución, el Artículo 3.04 del Reglamento dispone que “deberá ser notificada, **por correo certificado con acuse de recibo** al dueño [...] otorgándole un término no mayor de treinta (30) días para corregir la condición existente” (énfasis suplido).

Por último, en cuanto a la justa compensación, la Sección 5 (a)(5) de la Ley de Expropiación Forzosa, *supra*, establece:

[...] que en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación por parte de un municipio por motivo de utilidad pública, y las mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad inmueble o gravámenes por el concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público o gastos de mitigación de una declaración formal de estorbo público, la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades.

[...]

IV.

Examinado cuidadosamente el récord, a la luz del derecho aplicable, concluimos, en el ejercicio de nuestra discreción, que debemos abstenernos de intervenir con el Dictamen, el cual consideramos razonable y compatible con la obligación del TPI de asegurar que la Sentencia no adolezca de nulidad por violación al debido proceso de ley.

En primer lugar, y contrario a lo que sugiere el Municipio, el TPI puede, por iniciativa propia, dejar sin efecto una sentencia bajo la Regla 49.2, *supra*. El hecho de que su lenguaje no lo contemple expresamente no tiene el alcance de privar al TPI de su autoridad para así actuar, especialmente cuando, como ocurre aquí, existe la posibilidad de que la sentencia sea nula por violación al debido proceso de ley.

En segundo lugar, y como bien concluyó el TPI, no está claro del récord que el Municipio haya cumplido con los requisitos de notificación aplicables. Adviértase que la Ley 31 exigía que la notificación del proceso administrativo de declaración de estorbo se realizara de forma análoga a un emplazamiento. No obstante, todo

lo que surge del récord es que el Municipio alega que notificó al Titular de dicho proceso por correo³.

En efecto, cuando la Propiedad fue declarada estorbo público en mayo de 2016, la ley que estaba vigente era la Ley 31, la cual entró en vigor el 18 de enero de 2012. La notificación requerida por dicho estatuto debe cumplir de manera sustancial con las disposiciones que reglamentan el emplazamiento de una demanda civil, incluido el notificarse el derecho a solicitar una vista ante un Oficial Examinador.

Por otro lado, el Reglamento dispone que la Resolución de Declaración de Estorbo Público debía ser notificada por correo certificado con acuse de recibo al Titular. En este caso, de dicho documento no surge que el mismo se haya notificado a través del referido mecanismo; únicamente se certifica que se envió por correo.

Por tanto, es enteramente razonable que el TPI haya dejado sin efecto la Sentencia y señalado una vista para brindar al Municipio la oportunidad de demostrar que cumplió con las disposiciones sobre notificación contenidas en la Ley 31 y el Reglamento. Adviértase que el incumplimiento con estas disposiciones causaría la nulidad de todo el proceso de declaración de estorbo público e invalidaría de raíz la petición de expropiación forzosa de la Propiedad, ello por violación al debido proceso de ley.

En tercer lugar, no podemos concluir que el TPI haya errado o abusado de su discreción al concluir que el récord no contenía suficiente justificación para las partidas que el Municipio restó de la tasación de la Propiedad. Al no haber comparecido el Titular, correspondía al TPI asegurarse que la prueba que se presentase al respecto sustentara adecuadamente las partidas reclamadas.

³ Ni siquiera surge si se utilizó el mecanismo de correo certificado con acuse de recibo. De todas maneras, *quaere* si dicho mecanismo, de haber sido utilizado, habría satisfecho el requisito de notificación establecido por la Ley 31.

Resaltamos, además, que la disposición de ley que le permite al Municipio restar ciertas partidas de la justa compensación presupone que las mismas corresponden a gastos necesarios o convenientes **en efecto incurridos**, lo cual a su vez justifica que el Titular vea su compensación reducida. Por ello, y contrario a lo planteado por el Municipio, la deuda de la Propiedad al CRIM no queda cancelada simplemente porque la Propiedad haya sido declarada estorbo público y se haya solicitado su expropiación. Es decir, es porque el estatuto presupone que el Municipio habrá de satisfacer la deuda al CRIM (así como presupone que el Municipio realmente incurrió en otros gastos necesarios del tipo indicados en el estatuto) que se permite la deducción del importe de la referida deuda, así como de ciertos otros gastos, de la justa compensación a depositarse para beneficio del Titular.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

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