Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

FRANCES ILEANA TORRES MARRERO Recurrida v. HON. MARÍA MELÉNDEZ ALTIERI, ALCALDESA DE PONCE y MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE Peticionarios	KLAN201600190	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm. JAC2010-0482 Sobre: EXPROPIACIÓN A LA INVERSA COMPENSACIÓN

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres[1], el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2016.

I.

El 9 de septiembre de 2010 la señora Frances I. Torres Marrero presentó *Demanda* sobre expropiación a la inversa contra el Municipio Autónomo de Ponce (Municipio), y su Alcaldesa, Hon. María Meléndez Altieri. En esencia, solicitó una compensación de $302,000.00 por la pérdida de su propiedad a causa de deslizamientos en los terrenos de la comunidad Reparto Cerca del Cielo en Ponce. Adujo que mediante órdenes ejecutivas el Gobierno, asignó fondos al Municipio de Ponce para compensar a las personas afectadas y que al presente el Municipio no le ha pagado. No obstante, especificó que a otros dueños se les ha compensado por el valor de la propiedad.

En respuesta, el Municipio indicó que la *Demanda* era prematura toda vez que no había culminado el trámite administrativo para la adquisición de la propiedad. A su vez,

[1] Debido al retiro del Juez Brau Ramírez, mediante Orden Administrativa Núm. TA-2016-043 del 10 de marzo de 2016 se designó al Juez Bermúdez Torres como Presidente del Panel IX.

levantó como defensas afirmativas la prescripción y el enriquecimiento injusto.

Posteriormente, el Municipio presentó una *Moción de Desestimación* por entender que la *Demanda* era prematura y que no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Cuestionó la obligación de desembolsar una suma de dinero para adquirir la propiedad de la recurrida, cuando las acciones del Estado y el Municipio han estado dirigidas a evitar riesgos y no a apropiarse del inmueble con alguna finalidad pública. Por último, aclaró que el desalojo de la propiedad no lo ordenó el Municipio, sino la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias (AEMEAD).

Por su parte, la señora Torres Marrero replicó a la *Moción de Desestimación* y solicitó que se dictara Sentencia por la vía sumaria. Sostuvo que lo único pendiente en el caso era el informe de tasación que tenía que rendir el Municipio. Además, alegó que el Municipio era temerario al señalar que no se había dispuesto para la expropiación de los terrenos.

Tras varios trámites procesales, el 17 de junio de 2011 se discutió y aprobó el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio. Ese día el Tribunal de Primera Instancia ordenó al Municipio a proveer evidencia de cuántas personas habían sido compensadas. Consecuentemente, la señora Torres Marrero informó que conforme a la documentación presentada por el Municipio, todas las personas que recibieron compensación corresponden a la Comunidad Reparto Cerca del Cielo en Ponce. A tales efectos, el Foro primario ordenó al Municipio a exponer las razones en derecho para no compensar a la recurrida el valor del inmueble.

En cumplimiento con lo ordenado, el Municipio indicó que había adquirido unas 17 residencias mediante compraventa

voluntaria a residentes que habían sido desalojados. Señaló que el uso de los fondos asignados era amplio e incluyó medidas de asistencia social para atender las comunidades. Puntualizó que el Municipio tenía discreción sobre a quién iba dirigida la ayuda.

El 24 de febrero de 2012 se efectuó una vista transaccional en la que las partes expusieron sus posiciones, quedando las mociones de desestimación y sentencia sumaria sometidas ante la consideración del Tribunal. Examinadas las referidas mociones y los hechos estipulados por las partes en el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio, el Tribunal declaró "No Ha Lugar" la moción de desestimación y "Ha Lugar" la solicitud de sentencia sumaria en cuanto a que hubo una incautación de la propiedad *("taking")* por parte del Municipio y que la señora Torres Marrero tenía derecho a ser compensada, elemento de la causa de acción a ser dilucidado en un juicio en su fondo.

El Municipio recurrió de la *Resolución* antes indicada el 13 de julio de 2012 mediante el recurso de *Certiorari.* La señora Torres Marrero presentó su oposición y el 25 de octubre de 2012, notificada el 30, el Tribunal de Apelaciones dictó *Sentencia* mediante la cual expidió el auto de *Certiorari,* revocó la *Resolución* recurrida y devolvió el caso al Foro primario para que celebrara una vista evidenciaria.

El 18 de octubre de 2013 se celebró la vista en su fondo del caso y el 30 de marzo de 2015 el Foro apelado dictó *Sentencia* en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. La demandante fue obligada a desalojar su residencia por los deslizamientos de la Comunidad Reparto Cerca del Cielo.
> 2. Mediante la Orden Ejecutiva OE-2007-43 del Hon. Aníbal S. Acevedo Vilá y las Órdenes Ejecutivas OE-2008-56 y OE-2009-027 del hon. Luis G. Fortuño Burset, se asignaron fondos a ser pagados a las personas desalojadas de la Comunidad Reparto Cerca del Cielo por sus propiedades.

3. El Municipio ha compensado a otros dueños de propiedades en la Comunidad Reparto Cerca del Cielo por sus propiedades.

4. La demandante solicita que el Municipio le compense la suma de $302,000.00, el valor del inmueble objeto del desalojo propiedad; más intereses desde la alegada incautación ("taking"), más las costas, gastos y honorarios de abogado.

5. En la Comunidad Reparto Cerca del Cielo, localizada en el Sector Pastillo Alto del Barrio Canas del Municipio de Ponce, varias estructuras residenciales y caminos municipales y estatales se han visto afectados por deslizamientos de terreno desde el año 2007 que han causado grietas en las estructuras y en los terrenos del sector.

6. A raíz de dicha situación, el día 26 de octubre de 2007, el entonces Gobernador Interino, Hon. Fernando J. Bonilla Ortiz, promulgó la Orden Ejecutiva Núm. 2007-43 para declarar dicha comunidad en estado de emergencia y autorizar desembolsos del Fondo de Emergencia para (i) atender las necesidades de las familias afectadas, (ii) para construir un acceso alterno de emergencia desde la Carretera PR-132 a la comunidad, (iii) cubrir los gastos extraordinarios incurridos hasta ese momento por el Municipio de Ponce, y (iv) realizar un estudio geotécnico del sector.

7. Esta Orden Ejecutiva fue enmendada por la Orden Ejecutiva Núm. 2008-56, emitida el día 31 de octubre de 2008 por el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Aníbal S. Acevedo Vilá, a los fines de aumentar a $10,185,000.00 la partida del Fondo de Emergencia para realizar los trabajos de mitigación, construcción del nuevo acceso y restablecer el servicio de agua potable a la comunidad. De la mencionada suma de dinero, se ordenaba la asignación de $8,335,000.00 a la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (Act) para **"(1) desarrollar una medida de mitigación en la Comunidad Reparto Cerca del Cielo, que incluirá la adquisición del terreno para realizar la mitigación y, a su vez, la expropiación de las propiedades allí comprendidas y la demolición de las mismas; y (2) para diseñar y construir un nuevo acceso a la comunidad…".**

8. El Hon. Luis G. Fortuño Burset, en la Orden Ejecutiva Núm. 2009-027 del 4 de septiembre de 2009 expresó que la pasada administración gubernamental no había desembolsado los fondos asignados por las órdenes administrativas anteriores ni había realizado **"todos los trabajos de mitigación requeridos para salvaguardar la vida y la propiedad de los residentes de la Comunidad".** Mediante esta Orden Ejecutiva se ordenó el desembolso y libramiento de dichos fondos, de los cuales $7,818,514 se asignaron al Municipio Autónomo de Ponce **"***para atender las necesidades de la Comunidad mediante medidas de asistencia social que pueden incluir, sin limitación, la*

adquisición de terrenos para realizar mitigación, la expropiación y demolición de propiedades *para salvaguardar la seguridad pública, el diseño y construcción de nuevas vías de acceso a la Comunidad, apoyo y asistencia a los residentes de la Comunidad".*

9. Mediante la Resolución Conjunta del Senado de Puerto Rico (R.C. del S. 36) se dispuso asignar los fondos y específicamente compensar a aquellas personas según las certificaciones emitidas por la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres. La demandante figura en la lista mencionada en el apartado H de la Resolución.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Orden Ejecutiva Núm. 2009-027, el Municipio ya ha adquirido sobre ***diecinueve (19) propiedades*** mediante compraventa voluntaria a residentes que han sido desalojados.

11. El desalojo de la propiedad residencial de la demandante fue ejecutada debido a la **Certificación** que expidiera la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (AEMEAD), una dependencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que mediante documento titulado **"Certificación De Recomendación De Desalojo De Residencias En Comunidad Reparto Cerca Del Cielo"**, del 10 de octubre de 2008, recomendó el desalojo permanente de varias familias "*ya que constituye un potencial peligro a la vida debido a la inestabilidad del terreno y daños a las estructuras*".

12. La demandante es la dueña de un solar de 871 metros cuadrados con estructura residencial, localizado en la Calle Apóstoles B-4 de la Comunidad Reparto Cerca del Cielo del Barrio Canas del Municipio de Ponce. La finca antes descrita está debidamente inscrita a favor de la demandante en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

13. La demandante fue desalojada de la propiedad, por la parte demandada, debido a los deslizamientos de terreno en la Comunidad Reparto Cerca del Cielo en el año 2007.

14. La demandante ha recibido asistencia económica del Municipio de Ponce para el pago de cánones de arrendamiento tras el desalojo de su residencia, ayuda que dejó de recibir en diciembre de 2012.

15. El Municipio de Ponce ha adquirido varias propiedades inmuebles de residentes de la Comunidad Reparto Cerca del Cielo que fueron declaradas en estado de ruina mediante la "**Certificación de Recomendación de Desalojo de Residencias en Comunidad Reparto Cerca del Cielo"**, emitida el día 10 de octubre de 2008 por la Oficina Estatal para el Manejo de Emergencias.

16. La propiedad de la demandante figura en la "**Certificación de Recomendación de Desalojo de Residencias en Comunidad Reparto Cerca del Cielo".**

17. La Resolución Conjunta del Senado (R.C. 36) del 19 de febrero de 2009 dispuso reasignar la cantidad de $8,335,000.00 para el desarrollo de un plan de mitigación en la Comunidad Reparto Cerca del Cielo en el Sector Pastillo Alto del Barrio Canas de Ponce. El nombre de la demandante está en la ***Sección 2, apartado h de la Resolución*** donde se indica el nombre de todos los propietarios cuya propiedad ***será expropiada y demolida*** con los fondos reasignados.

18. La R.C. 36 fue aprobada por unanimidad en el Senado de Puerto Rico, pero no fue aprobada por la Cámara de Representantes.

19. El Municipio Autónomo de Ponce es una entidad gubernamental con capacidad para demandar y ser demandado en virtud de lo dispuesto en los Artículos 2.001(a) y 15.003 de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, 21 L.P.R.A. sec. 4001(a) y 4703.

20. El **Boletín Administrativo Núm. OE-2007-43 Orden Ejecutiva** del Gobernador reconoce la existencia de un grave problema de deslizamientos de terreno en el lugar y concedió alivio de rentas a los residentes de la comunidad que cualifiquen, así como fondos para estudios de suelo e infraestructura.

21. El Boletín Administrativo Núm. OE-2008-56, OE-2009-027 Orden Ejecutiva del Gobernador, se asignaron fondos entre otras cosas para desarrollar una medida de mitigación en la Comunidad Cerca del Cielo, ***que incluirá la adquisición del terreno para realizar mitigación y la expropiación de las propiedades allí comprendidas y la demolición de las mismas*** y diseñar y construir un nuevo acceso a la comunidad.

22. El el (sic) **Boletín Administrativo Núm. OE-2009-027 Orden Ejecutiva del Gobernador** donde se reconoce la necesidad de expropiar y mitigar el área.

23. El Ing. Isidro M. Martínez Gilormini, preparó un Informe de Tasación de la propiedad de la parte demandante donde establece que al 7 de noviembre de 2008, fecha del desalojo, el valor justo y razonable de dicho inmueble era la suma de $32,000.00.

24. La demanda continúa en la administración de los fondos asignados por las Órdenes Ejecutivas.

25. La demanda con cargo a los fondos de las órdenes ejecutivas ordenó demoler algunas de las estructuras del sector, entre otras, las que se encontraban frente y en los laterales del inmueble objeto de este caso.

26. La demanda no presentó prueba alguna para establecer sus defensas ni sus alegaciones.

27. La señora Torres Marrero, es maestra de profesión. En el Juicio declaró es la dueña del inmueble sito en la Comunidad Cerca del Cielo. Po razón de desprendimiento de terreno y al amparo de una Orden Ejecutiva se le removió de su casa por personal de la parte demandada, Municipio

Autónomo de Ponce. La demandante declaró que como parte del desalojo y por razón de sus gestiones y su abogado, la parte demandada le proveyó un subsidio de renta en la suma de $700.00 mensuales, suma que recibió hasta diciembre de 2012. Al dejar de recibir el subsidio de renta se fue a vivir en la casa de su mamá, donde actualmente reside. El Municipio dejó de ofrecer el pago.

28. La demandante declaró hizo gestiones en el municipio para que, al igual que a otros titulares que fueron relocalizados y a quienes igualmente recibían el subsidio de renta, le fueron pagadas sus propiedades.

29. La demandante declaró haber agotado los recursos en el Municipio, incluso que recuerda haberse reunido con un abogado del cual no recuerda su nombre, pero lo describió como de baja estatura y quien le dijo que tenía conocimiento de la situación.

30. La demandante declaró que hubo ofertas a los demás propietarios, a quienes les ofrecieron entre un 70 u 80 porciento de una opinión de valor en posesión de la administración municipal.

31. La demandante declaró que como no se tomó acción, se radicó la demanda.

32. La demandante declaró que la casa no está en condiciones de habitarse. Se contrató los servicios profesionales del Ingeniero Isidro Martínez Gilormini para conocer el valor de la propiedad, quien hizo una tasación la cual fue entregada al Municipio. En un documento, preparado por el Municipio se recogió toda la información. Ella firmó dichos papeles. El propósito del documento era el pago del subsidio de renta y para el pago del inmueble. Al ser contrainterrogada por el licenciado Ortiz Cintrón la demandante declaró haber agotado todos los recursos disponibles, antes y después de radicado este caso para llegar a acuerdos con la demandada; que cuando se le suspendió el subsidio de renta le indicaron que el Municipio, ya no tenían nada que ver con el asunto. Tampoco con el pago de la casa, que el dinero lo habían enviado a San Juan. Además, declaró que el Municipio ya demolió las casas alrededor de la suya, que está en ruinas.

33. El Ingeniero Isidro Martínez Gilormini en el Informe de Tasación indicó haber inspeccionado personalmente el inmueble ubicado en la Calle Apóstoles B-4 de la Comunidad Cerca del cielo, el cual describe como una estructura sólida de concreto armado. Esa, como todas las de la comunidad, son casas hechas por encargo, al gusto del propietario. No son la casa típica de un desarrollo. Está (sic) en particular tiene ciertas condiciones y características, no sólo estructurales sino también propias de su ubicación. Al momento de la inspección ya no tenía los servicios de energía eléctrica, agua u otros que ya habían sido suspendidos a todas las estructuras por razón de desprendimientos de terreno en el área.

> 34. El Ingeniero Isidro Martínez Gilormini, tomando como base los estándares de tasación para este tipo de inmuebles y las condiciones del terreno, opinó que el valor de la propiedad de la demandante al momento del desalojo, el 7 de noviembre de 2008, es la suma de $302,000.00.
> 35. El 15 de enero de 2014 se realizó una inspección ocular en La Comunidad Cerca del Cielo, Calle Apóstoles B-4, observamos que la propiedad de la demandante está marcada con un número tres (3).
> 36. En la inspección ocular para lograr acceso a la estructura hay que librar un tubo de 8 pulgadas de diámetro que discurre en el área entre la calle y la acera. Este tubo dificulta la entrada a pie a la estructura e impide cualquier acceso vehicular a la misma. Se aclaró por el abogado de la parte demandada que ese tubo forma parte de las obras de mitigación en el área. En el patio frontal del objeto se observa un tubo cuadrado que se levanta unas 24 pulgadas del suelo. El Lic. Ortiz Cintrón aclaró que allí estaba colocado un sismógrafo para monitorear los desplazamientos formaba que (sic) parte de las obras de mitigación. En los laterales y frente al objeto están unos solares sin estructuras. El Lic. Ortiz Cintrón aclaró que las estructuras de dichos solares fueron adquiridas por el Municipio, quien procedió a demoler las mismas con cargo a los fondos retenidos por el Municipio, procedentes de las Órdenes Ejecutivas.
> 37. En el interior de la estructura la demandante explicó la distribución interna y externa del inmueble; cuartos, armarios, salón de estar, terraza, marquesina y otras áreas. La estructura no tiene sistema eléctrico, ventanas ni puertas. Ha sido vandalizada, luce abandonada. Indica la demandante que, cuando al dejaban pasar al área de seguridad veía su casa. En una ocasión le llamó la atención la presencia de un vehículo rotulado Municipio de Ponce removiendo puertas y ventanas de la estructura. Cuando preguntó le indicaron que era para evitar que la invadieran. La demandante declaró que desconoce si el resto de las cosas que pudieran faltar fue obra de terceros.
> 38. Se pudo observar que fuera de la estructura se caminó por la Calle Apóstoles. Esta es una leve cuesta donde la propiedad objeto de este caso queda en la parte baja, ya hacia la parte alta observamos solares vacíos, otros con estructuras en estado ruinoso.
> 39. La parte demandada no presentó en el Juicio prueba testifical no (sic) documental ni pericial para refutar la presentada por la parte demandante.[2]

En la Sentencia, el Tribunal recurrido declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada y condenó al Municipio a satisfacer a la señora Torres Marrero la suma reclamada como valor del inmueble

---

[2] *Sentencia* apelada, Apéndice del Recurso, págs. 202-211.

en la cantidad de $302,00000, más el interés legal desde la fecha de incautación, esto es, desde el 7 de noviembre de 2008 hasta su total pago.

El 27 de abril de 2015 el Municipio presentó una *Moción de Reconsideración a la Sentencia*. El 12 de mayo de 2015, la señora Torres Marrero presentó *Moción en Oposición a Reconsideración y Solicitud de Reconsideración*. Ante ambos escritos, el 20 de mayo de 2015 notificada el 4 de junio, el Tribunal de Primera Instancia emitió una orden a los efectos de conceder al Municipio un periodo de tiempo para exponer su posición en cuanto a la moción presentada por la señora Torres Marrero.

El 29 de julio de 2015 el Municipio presentó una *Urgente Moción en Cumplimiento de Orden*. El 30 de noviembre de 2015 el Tribunal de Instancia emitió una *Resolución*, notificada a las partes el 18 de diciembre de 2015, mediante la cual declaró no ha lugar la *Moción de Reconsideración*. En ella reafirmó en los fundamentos en derecho expuestos en la *Sentencia* dictada el 30 de marzo de 2015.

Inconforme, el Municipio acudió ante nosotros mediante recurso de *Apelación*. Alegó la comisión de los siguientes errores por el Tribunal de Primera Instancia.

- Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, al determinar que se configuró la expropiación a la inversa de la propiedad de la parte recurrida, en su modalidad de incautación física, que a su vez amerita una compensación inmediata a dicha parte.
- Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, al emitir una Sentencia sin tener jurisdicción para ver el caso, por ser un procedimiento nulo.

II.

***La Expropiación Forzosa y la* Expropiación a la Inversa**

La Sección 7 del Art. II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece el derecho al disfrute de la propiedad que tiene cada persona.[3] Aun cuando este se trata de un derecho fundamental y de naturaleza constitucional, no es uno absoluto, pues está sujeto al poder inherente del Estado de imponer restricciones sobre el mismo.[4] Esto es, el Estado tiene la autoridad inherente para realizar actos que limiten el uso de la propiedad privada con el fin de promover la salud, seguridad y el bienestar general de la comunidad.[5] Ejemplo de ese poder inherente lo es la facultad del Estado para obtener la titularidad de bienes privados mediante la expropiación forzosa, conocida también como dominio eminente.[6]

No obstante, esa facultad tiene sus límites. La Sección 9 del Artículo II de nuestra Constitución dispone que "[n]o se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley."[7] Conforme a ello, el Art. 282 del Código Civil de Puerto Rico incorpora esta limitación constitucional al establecer que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley.[8]

El ejercicio del poder para expropiar la propiedad privada se limita principalmente a que obedezca a un fin público y que se pague una justa compensación al propietario.[9] En Puerto Rico, de ordinario, el Estado insta una acción de expropiación forzosa

---

[3] Art. II, sec. 7, Const. E.L.A., LPRA, Tomo 1.
[4] *Mun. de Guaynabo* v. *Adquisición M2*, 180 DPR 206 (2010); *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación*, 148 DPR 241 (1999).
[5] *Arenas Procesadas, Inc.* v. *ELA*, 132 DPR 593 (1993); *Culebra Enterprises Corp. v. ELA I*, 127 DPR 931 (1991).
[6] *Mun. de Guaynabo* v. *Adquisición M2*, supra; *Aut. Carreteras* v. *8,554.741 m/c I*, 172 DPR 278 (2007).
[7] Art. II, sec. 9, Const. E.L.A., LPRA, Tomo 1.
[8] 31 LPRA sec. 1113.
[9] *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación, supra.*

conforme a la Ley General de Expropiación Forzosa, aprobada el 12 de marzo de 1903, según enmendada,[10] y la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil.[11] Una vez el titular o dueño de la propiedad es notificado del procedimiento de expropiación, éste puede presentar una contestación y presentar aquellas defensas y objeciones que tenga sobre el fin público de la expropiación o sobre la cuantía declarada como justa compensación. Se ha reconocido, además, que el propietario puede reclamar la compensación por los daños que por motivo de la expropiación le fueron ocasionados al remanente de su propiedad.[12]

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que hay casos excepcionales en los que el Estado puede ocupar o incautar un derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de justa compensación.[13]

La acción de expropiación a la inversa se constituye cuando precisamente ocurren casos excepcionales de ocupación física extrajudicial; de incautación de un derecho real; o de restricciones a la propiedad mediante reglamento, con anterioridad de la presentación de una demanda de expropiación y sin previa consignación de una justa compensación.[14] Precisamente, mediante esta acción se garantiza el cumplimiento del Estado con las disposiciones constitucionales que establecen que nadie será privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y sin haber mediado compensación.[15]

---

[10] 32 LPRA sec. 2901, *et seq.*
[11] 32 LPRA Ap. V, R. 58.
[12] *ELA* v. *Fonalledas Córdova*, 84 DPR 579 (1962).
[13] *Amador Roberts* v. *E.L.A.*, 191 DPR 268 (2014). Véase además, *E.L.A.* v. *Northwestern Const.*, 103 DPR 377 (1975).
[14] *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación;* supra; *E.L.A.* v. *Northwestern Const.*, *supra.*
[15] *Amador Roberts* v. *E.L.A*, *supra.*

Se ha denominado la acción como expropiación a la inversa, ya que se insta por el dueño de la propiedad contra el Estado para obtener la compensación a que tiene derecho.[16] Es por ello que generalmente los tribunales aplican las mismas normas y principios que rigen la acción de expropiación iniciada por el Estado.[17]

Aun cuando el Estado puede limitar el uso de la propiedad privada, no puede privar a un titular del libre disfrute de su derecho propietario por un tiempo irrazonable. En virtud de ello, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 46.[18] Se desprende de la *Exposición de Motivos* que dicha Ley se creó con el propósito de:

> [E]stablecer en ocho (8) años el término máximo durante el cual los terrenos privados pueden ser reservados para fines públicos luego de ser afectados por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; definir los términos 'afectación', 'dedicación' y 'reserva'; establecer criterios para determinar afectación de terrenos, el cómputo del término máximo de afectación y el procedimiento para liberarlos; derogar la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979. (Énfasis suplido). [19]

Cabe señalar que la Ley Núm. 46, que derogó la Ley Núm. 2 de 29 de enero de 1979[20] mantuvo sin embargo el término de ocho (8) años establecido por su antecesora como el término máximo para la afectación de la propiedad privada. No obstante, bajo la Ley Núm. 46, el plazo comienza a contar a partir de la fecha en que se deniega todo uso productivo de la propiedad, o la afectación.[21]

Particularmente, el Art. 2 de la Ley 46,[22] define afectación como "la denegación de todo uso productivo en una propiedad debido exclusivamente a que por la misma se ha propuesto trazar

---

[16] *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación*, supra.
[17] *Íd.* Véase también: *Culebra Enterprises Corp.* v. *E.L.A. II*, 143 DPR 935 (1997); *Velázquez Velázquez* v. *E.L.A.*, 135 DPR 84 (1994).
[18] Ley Núm. 46 del 26 de junio de 1987, conocida como *Ley para la afectación de terrenos para fines públicos*, 32 LPRA secs. 2923 a la 2927 (Ley Núm. 46).
[19] Id.
[20] 32 LPRA ants. secs. 2921 y 2922.
[21] *Véase*, Artículo 4, 32 LPRA sec. 2926.
[22] 32 LPRA sec. 2924.

una vía de transportación pública conforme a un plan de transportación o plan vial adoptado por la Junta de Planificación, o porque los terrenos han sido destinados para uso público en un mapa de zonificación o plan de uso de terreno, o porque la Junta de Planificación ha aprobado el desarrollo de un proyecto público sobre dichos terrenos o propiedad".

La Ley Núm. 46 está dirigida al Estado para regular y delimitar su poder para restringir la propiedad privada a favor del bienestar general. Dicha Ley establece una presunción a priori de que la afectación de una propiedad privada por un período mayor de ocho (8) años es irrazonable.[23] En los casos de expropiación forzosa, una vez transcurre el término de ocho (8) años de la afectación se activa la presunción de irrazonabilidad. Por lo tanto, al expirar dicho plazo el titular puede requerir, en cualquier momento, a la agencia con jurisdicción, que inste la acción de expropiación o que libere su predio de todo gravamen, y ésta viene obligada a cumplir con la Ley y ejercer una de las dos (2) opciones.[24] Esto es, liberarlo o expropiarlo.[25]

III.

Un análisis del caso ante nuestra consideración a la luz de las disposiciones de ley aplicables al mismo, y antes discutidas, nos obligan a *revocar* el dictamen apelado.

En virtud de varias órdenes ejecutivas así como de la Certificación emitida por el AEMEAD en octubre de 2008 en torno a la situación de deslizamientos en la comunidad Reparto Cerca del Cielo en Ponce, la señora Torres Marrero fue obligada a desalojar su residencia el 7 de noviembre de 2008, por constituir peligro a su vida y seguridad. Mediante la Orden Ejecutiva OE-2009-027 se ordenó al Municipio desarrollar un plan de mitigación

---

[23] *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación, supra.*
[24] Véase, Artículo 5 de Ley Núm. 46, 32 LPRA sec. 2927.
[25] *Aner Investment Corp.* v. *Junta de Planificación, supra,* pág. 252.

que incluía la adquisición de terrenos, la expropiación de las propiedades afectadas, la demolición de estructuras y el diseño y construcción de vías alternas para el acceso a la comunidad en el sector afectado. El Ejecutivo asignó ciertos fondos públicos al Municipio para esos fines, los cuales el Municipio reembolsó al gobierno central, a petición de este último.

Según establecido por la prueba, luego de desalojada la residencia, el Municipio instaló un sismógrafo en la propiedad de la señora Torres Marrero, removió puertas y ventanas e instaló un tubo que impedía el acceso al inmueble. No obstante, el gobierno central, ni el Municipio instalaron un procedimiento de expropiación forzosa en cuanto a la propiedad de la señora Torres Marrero.

Según antes discutido, la acción de expropiación a la inversa es un remedio para aquellos dueños de propiedades que han sido afectadas para fines públicos y que no han sido justamente compensados. No obstante, el ordenamiento establece que dicho remedio puede ser reclamado una vez transcurre el término de ocho años que provee el Art. 4 de la Ley Núm. 46. Según la normativa jurídica, luego de transcurrido dicho término es que se activa la presunción de irrazonabilidad de la afectación o reserva que hace el Estado sobre una propiedad privada, de manera que ese es el momento a partir del cual el titular puede requerir a la agencia con jurisdicción que inste la acción de expropiación o que libere su predio de todo gravamen.

En este caso, la señora Torres Marrero instó su *Demanda* sobre expropiación a la inversa y reclamo de compensación, el 9 de septiembre de 2010, esto es, menos de dos años después de haber sido desalojada de la propiedad. Resolvemos, por tanto, que la acción incoada por la señora Marrero no estaba madura para su presentación, toda vez que no había transcurrido, ni aún ha

transcurrido, el término de ocho (8) años que dispone la Ley Núm. 46, *ante*, para entablar una acción de esa naturaleza.

Lo anterior nos obliga a *revocar* la *Sentencia* apelada y *desestimar*, sin perjuicio, la *Demanda* incoada, por ser prematura.

IV.

Por todo lo anterior, se *revoca* la *Sentencia* apelada y se *desestima* la *Demanda* sobre expropiación a la inversa y compensación, sin perjuicio.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones