

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL III

MARUZ REAL ESTATE CORP.

Demandante-Apelado

v.

MUNICIPIO DE SAN JUAN;  
ESTADO LIBRE ASOCIADO  
DE PUERTO RICO,  
DEPARTAMENTO DE  
RECURSOS NATURALES

Demandado-Apelante

KLAN201600665

**Apelación**

procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Sobre:  
Expropiación a la  
Inversión

Caso Núm.:  
K AC2007-2202

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de diciembre de 2016.

Comparece ante nos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por conducto de la Procuradora General (*Estado o apelante*) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (*TPI*), el 9 de marzo de 2016 y notificada el 18 de marzo del mismo año. Dicha *Sentencia* determinó, entre otras, que el título de la propiedad en controversia fue incautada y traspasada al Estado para el uso y beneficio del Departamento de Recurso Naturales y Ambientales (*DRNA*); además, determinó que la justa compensación por la propiedad asciende a \$2,244,000.00 más los intereses acumulados sobre dicha cuantía, desde la fecha de la incautación hasta su total pago.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, a la luz del derecho aplicable confirmamos la *Sentencia* apelada.

-I-

Los hechos pertinentes al recurso de epígrafe se resumen a continuación.

El 9 de marzo de 2007, Maruz Real Estate Corp. (*Maruz o apelada*) presentó una demanda sobre expropiación a la inversa y daños en contra del Municipio de San Juan (*Municipio*), el *Estado*, el *DRNA*. La parte apelada alegó que tanto el *Municipio* como el *Estado* incautaron su propiedad sita en el *Municipio* mediante reglamentación que en esencia imposibilitaba el uso y disfrute de su propiedad.<sup>1</sup> En particular, se refería al Plan de Ordenación Territorial del *Municipio* (*POT*) que fue aprobado el 13 de marzo de 2003; el Nuevo Mapa de Calificación de Suelos para el *Municipio* (*Mapa*) adoptado mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 y la Ley Núm. 206-2003, conocida como la Ley del Corredor Ecológico de San Juan (*Ley 206-2003*).<sup>2</sup>

Ante ello, la parte apelada solicitó al tribunal que determinara que las medidas aprobadas por el Municipio y el Estado le privaban del uso y disfrute de su propiedad y que por lo tanto eran una incautación de dicha propiedad. Por lo cual solicitó se le compensara por los daños que ello representaba. Así también, solicitó que fuera compensado conforme las disposiciones del Art. II, Sección 9 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

---

<sup>1</sup> La propiedad en controversia tiene la siguiente descripción registral:

**URBANA:** Parcela de terreno en el Barrio Sabana Llana en el término municipal de Río Piedras, hoy San Juan, Puerto Rico, compuesta de 17.425 cuerdas, equivalentes a 68,490.4118 metros cuadrados, en lindes por el NORTE, con la Urbanización Highland Park; por el SUR, con la parcela señalada en el antiguo plano con las letra E y F, hoy propiedad de Rita Señeriz, y con la parcela segregada; por el ESTE con la Calle Número Uno (1) de dicha Urbanización, y por el OESTE, con terrenos de Antonio Miró, señalada con la letra H y con una parcela segregada. Enclava una casa de vivienda de bloques de hormigón reforzado y una dependencia separada, fabricada en bloques de hormigón reforzado, consistiendo de un doble garaje, cuarto de baño, cuarto de planchar. Inscrita al folio 121 del tomo 786 de Sabana Llana, finca número 30,449, Sección Quinta de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

<sup>2</sup> 12 L.P.R.A. secs. 216-216k.

Luego de varios incidentes procesales, el *TPI* emitió el 26 de octubre de 2010 una Sentencia Sumaria Parcial en la cual determinó que el *Estado* incautó la propiedad con la aprobación de la *Ley 206-2013*. Sin embargo, el *Estado* solicitó reconsideración de dicho dictamen, argumentando, que *Maruz* no logró probar, que los cambios impuestos por el *POT* o por la *Ley 206-2003*, afectaran su propiedad. Ante ello, el foro de instancia reconsideró su dictamen y mediante Sentencia de 31 de mayo de 2011, declaró *ha lugar* la solicitud del *Estado* y dejó sin efecto la Sentencia Sumaria Parcial de 26 de octubre de 2010.

Inconforme con dicho dictamen, *Maruz* solicitó que se dejara sin efecto la Sentencia dictada el 31 de mayo de 2011. Sostuvo, que por medio del *POT* del Municipio se violentó su derecho constitucional al disfrute de su propiedad. Asimismo, argumentó que la *Ley 206-2003* impide al *Municipio* revertir la clasificación que el *POT* le confirió a la propiedad en controversia e incluso la referida ley ordena al *DRNA* a adquirir dicha propiedad. Por lo tanto, *Maruz* arguyó que el único remedio disponible era que el *DRNA* adquiriera la propiedad y se le compensase adecuadamente.

Así pues, el *TPI* acogió esta última petición de *Maruz* por medio de Sentencia Parcial dictada el 19 de diciembre de 2011 y en consecuencia dejó sin efecto la Sentencia de 31 de mayo de 2011. En esta ocasión el foro de instancia concluyó que en efecto la *Ley 206-2003* incluyó a la propiedad en controversia entre las fincas que corresponden, lo que se denominó, Corredor Ecológico de San Juan (*Corredor*); por lo que ello quedaba demostrado por los números de catastro de la propiedad ante el *CRIM*.<sup>3</sup> Asimismo, determinó que por medio de la *Ley 206-2003* se le ordenó al *DRNA* a adquirir por compra, permuta, expropiación forzosa o cualquier otro medio, los terrenos afectados por dicha ley. De igual manera,

---

<sup>3</sup> Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

indicó que la *Ley 206-2003* impuso una prohibición absoluta y total otorgamiento de permisos de construcción en la zona del *Corredor*, lo cual impide el uso de la propiedad por parte de *Maruz*.

Ante ello, el *TPI* restituyó la Sentencia Sumaria Parcial de 26 de octubre de 2010, a los únicos efectos de decretar la incautación que ya había realizado el *Estado* sobre la propiedad de la parte apelada, y así establecer que el *Estado* debía depositar el estimado de la justa compensación. Finalmente, dispuso que el caso continuara a los efectos de determinar la cuantía de la justa compensación, el monto de los daños, si alguno, y cualquier otra controversia entre *Maruz* y el *Municipio*. El *Estado* recurrió de dicha determinación ante éste Foro Apelativo mediante el caso identificado como el KLAN201201054. El referido recurso de apelación fue resuelto mediante Sentencia dictada el 28 de febrero de 2013, en la que confirmó la Sentencia Parcial apelada y ordenó al Estado que en un plazo de 30 días informara al *TPI* la forma en que obtendría el control de las propiedades. El Estado no recurrió ante el Tribunal Supremo, por lo tanto la Sentencia Parcial dictada el 19 de diciembre de 2011 es final y firme, constituyendo la ley del caso.

El 4 de enero de 2016, *Maruz* presentó ante el *TPI* moción a los efectos de que se dictara sentencia final en el caso y se le ordenara al Estado pagar el valor tasado de la propiedad más los intereses acumulados. Por medio de su escrito, *Maruz* notificó al *TPI* que se allanaba a la valoración de \$2,244,000.00, que realizó el Estado de su propiedad. Ante lo cual, solicitó que se dictara sentencia por dicha cantidad y se ordenara el pago, más los intereses acumulados.

El 9 de marzo de 2016, el *TPI* emitió la Sentencia objeto del presente recurso de apelación. En primer lugar, el foro de instancia reiteró que las actuaciones del *Estado* constituían una incautación

de la propiedad en controversia. De igual forma, estimó que al *Maruz* aceptar la valoración de la propiedad que realizó el *Estado*, no existía controversia que impidiese su adjudicación final, determinó que el título de absoluto dominio sobre la propiedad quedaba investido en el *Estado* para el beneficio del *DRNA* y ordenó al Registrador de la Propiedad a inscribir la misma a nombre del Estado. En cuanto a la compensación realizó los siguientes pronunciamientos:

- *Se determina que la justa compensación asciende a \$2,244,000.00, más los intereses acumulados sobre dicha cantidad desde la fecha de la incautación hasta su pago total.*
- *De no llegarse a un acuerdo para el pago de la sentencia, el ELA deberá satisfacer la sentencia aquí dictada dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la notificación de la presente, de llegarse a un acuerdo dentro del plazo señalado, las partes comparecerán y someterán el mismo a la consideración del Tribunal para su aprobación y se atenderán a lo acordado y aprobado.*

Inconforme, la parte *apelante* acude ante nos mediante el presente recurso de apelación y formula el siguiente señalamiento de error:

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el pago por concepto de intereses sobre la justa compensación por la propiedad incautada por el E.L.A. se computará de forma compuesta, no a base de un interés simple, según lo dispone la Ley Núm. 167-2015.*

**-II-**

En segundo orden, examinemos a continuación el derecho aplicable al caso de autos.

**A. *La aplicación retroactiva de las leyes.***

El Artículo 3 de nuestro Código Civil, recoge el principio general que rige en nuestra jurisdicción que dispone que *“las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario”*.<sup>4</sup> En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha interpretado que *“la intención de la Asamblea Legislativa al darle efecto retroactivo a una ley -por ser la excepción- debe aparecer*

---

<sup>4</sup> 31 L.P.R.A. sec. 3.

*expresamente o surgir claramente del estatuto*".<sup>5</sup> Aunque de la referida disposición del Código Civil surge el deber de establecer expresamente la retroactividad, se ha resuelto que ésta puede surgir de la voluntad implícita del legislador.<sup>6</sup>

Sin embargo, ello no significa que se le puede impartir retroactividad a una ley a la ligera,<sup>7</sup> debido a que la intención del legislador de darle efecto retroactivo a una ley **debe** desprenderse del estatuto. En síntesis, la retroactividad —por ser un acto excepcional— debe aparecer expresamente o surgir claramente del estatuto.<sup>8</sup> Es en virtud de este principio de irretroactividad de las leyes, que si la nueva medida legislativa no expresa de manera clara e inequívoca que tendrá un efecto retroactivo, entonces, la ley aplicable a una acción civil será la que estaba vigente al momento que ocurrieron los hechos que dan lugar a la causa de acción.<sup>9</sup>

#### **B. La doctrina de la ley del caso.**

Nuestro ordenamiento jurídico ha dispuesto que “los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la ley del caso”.<sup>10</sup> Así pues, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que “las determinaciones de un tribunal apelativo constituyen la ley del caso en todas aquellas cuestiones consideradas y decididas”.<sup>11</sup> Dichas determinaciones, como regla general, “obligan tanto al tribunal de instancia como al que las dictó si el caso vuelve a su consideración”.<sup>12</sup> En específico, las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el tribunal.

<sup>5</sup> *Vázquez v. Morales*, 114 D.P.R. 822, 831 (1983).

<sup>6</sup> *Vélez Reyboras v. Secretario de Justicia*, 115 D.P.R. 533 (1984).

<sup>7</sup> *Rivera Padilla et al. v. OAT*, 189 D.P.R. 315, 340 (2013).

<sup>8</sup> *Asoc. De Maestros v. Depto. de Educación*, 171 D.P.R. 640 (2007); *Nieves Cruz v. U.P.R.*, 151 D.P.R. 150 (200).

<sup>9</sup> *Nieves Cruz v. U.P.R.*, supra; *Arce Oliveras v. E.L.A.*, 122 D.P.R. 877 (1988).

<sup>10</sup> *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 606 (2000).

<sup>11</sup> *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832, 843 (2005), el TSPR, citando a *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136, 140 (1967).

<sup>12</sup> *Id.*

### **C. El pago de intereses en casos de expropiación forzosa**

El Art. II, Sección 9 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico 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.” De manera que, la obligación de pago de la justa compensación puede surgir cuando el Estado: **(1)** *ejerce directamente su poder de dominio eminente mediante la presentación de un recurso de expropiación;* **(2)** *mediante reglamentación;* o, **(3)** *cuando ocurre una incautación de hecho al afectar de forma sustancial el uso físico de la propiedad por medio de la reglamentación.*<sup>13</sup>

Cuando la incautación ocurre mediante ocupación física, incautación de un derecho real o mediante restricciones reglamentarias a la propiedad sin la presentación de una acción de expropiación forzosa, el dueño de la propiedad tiene disponible el mecanismo de la expropiación a la inversa.<sup>14</sup> Se trata de una acción que el dueño de la propiedad presenta contra el Estado para obtener la compensación a la que tiene derecho. Como regla general, las mismas normas y principios que rigen la acción de expropiación iniciada por el Estado le son de aplicación a la expropiación a la inversa.<sup>15</sup>

En ese sentido, la justa compensación a que tiene derecho el dueño de la propiedad expropiado es “*el valor en el mercado de la finca*” y aquella “*que ponga al dueño en una posición pecuniaria tan buena a la que estaría si la propiedad no se hubiese expropiado.*”<sup>16</sup> Ello comprenderá el valor de la propiedad en el mercado, los daños ocasionados y los intereses por

<sup>13</sup> *Hampton Development Corp. v. E.L.A.*, 139 D.P.R. 877, 888 (1996).

<sup>14</sup> *Hampton Development Corp. v. ELA, supra; Aner Investment Corp. v. J.P.*, 148 D.P.R. 241 (1999).

<sup>15</sup> Lcda. Cynthia Torres Torres, *La expropiación forzosa en Puerto Rico: Ley, jurisprudencia, estudio y guía práctica*, 2003, First Book Publishing, pág. 214; *Hampton Development Corp. v. E.L.A., supra*.

<sup>16</sup> *E.L.A. v. Rexco Industries*, 137 D.P.R. 683, 689 (1994).

sentencia.<sup>17</sup> Cónsono con ello, se ha establecido que cuando el Estado expropia, lo que procede es la compensación por el valor de la propiedad al momento de la incautación y los intereses correspondientes.<sup>18</sup> Los intereses son una partida que integra la justa compensación, que si bien se computan a base del valor o los daños que se determinen sobre la propiedad, no forman parte de la valoración.<sup>19</sup> Así, los intereses surgen como consecuencia de la suma de dinero que fija el tribunal mediante sentencia y que constituye un exceso a lo originalmente consignado por el Estado.<sup>20</sup> Nuestro ordenamiento dispone, que los intereses se computarán sobre la suma de dinero en exceso a la consignada y desde la fecha en que ocurrió la expropiación, hasta la fecha en que se consigne la suma adicional.<sup>21</sup> En las expropiaciones de hecho o de ocupación previo a la consignación de la justa compensación, la fecha de expropiación será la de la ocupación.<sup>22</sup> Se ha reconocido que una expropiación de hecho es una, como en el caso que nos ocupa, en el que una reglamentación tan excesiva que priva la propiedad de todo uso económico, prácticamente una adquisición en pleno dominio, que debe ser compensada.<sup>23</sup>

Además, este cómputo de los intereses que forman parte de la justa compensación, fue objeto de la Ley Núm. 167-2015. En particular dicho estatuto estableció lo siguiente:

*Pago de diferencia entre consignación y sentencia definitiva, intereses:*

*En cualquier sentencia dictada en un procedimiento de expropiación forzosa para la adquisición de propiedad privada o de cualquier derecho sobre la misma para uso público o aprovechamiento en beneficio de la comunidad, entablado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal directamente, o a su nombre por cualquier agencia, autoridad, instrumentalidad o funcionario del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en que la cantidad determinada por el tribunal como justa compensación por la*

<sup>17</sup> Véase, C. Torres Torres, *op. cit.* págs. 135-136

<sup>18</sup> *Pamel Corp. v. E.L.A.*, 124 D.P.R. 853, 857 (1989).

<sup>19</sup> Véase, C. Torres Torres, *op. cit.*, pág. 178.

<sup>20</sup> *Íd.*, 32 L.P.R.A. sec. 2908.

<sup>21</sup> Véase, 32 L.P.R.A. sec. 2907; C. Torres Torres, *op. cit.* págs. 178-179.

<sup>22</sup> *Íd.*, pág. 179.

<sup>23</sup> *Íd.*, págs. 130-131, nota al calce núm. 6.



*propiedad o los derechos en la misma objeto de tal procedimiento, tanto en caso de transmisión del título como de la mera posesión sin transmisión del título, sea mayor que la cantidad fijada por el demandante y depositada en el tribunal como justa compensación por tal propiedad o derechos en la misma, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico pagará el importe de la diferencia entre la suma así fijada por el demandante y depositada por él en el tribunal y la cantidad que a tal efecto haya determinado el tribunal como justa compensación por dicha propiedad o derechos en las mismas objeto de tal procedimiento, con intereses a razón del tipo de interés anual que fije por Reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia, de conformidad con la Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil, sobre tal diferencia a contar desde la fecha de la adquisición de tal propiedad o derechos y desde esta fecha hasta la del pago de dicha diferencia. En los casos donde el periodo entre la incautación y el pago total del Estado exceda un semestre, el Tribunal deberá considerar las variaciones en las tasas de interés aplicables a los semestres comprendidos entre la fecha de la expropiación hasta la fecha del pago total de la justa compensación, según determinados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF); disponiéndose que los intereses se computarán de forma simple y no compuesta. Disponiéndose, además, que en los casos en que el demandado o demandados apelen de la sentencia fijando la compensación y el Tribunal Supremo confirmase dicha sentencia o rebajase la compensación concedida, el apelante no recobrará intereses por el período de tiempo comprendido entre la fecha de radicación del escrito de apelación y hasta que la sentencia del Tribunal Supremo fuera final, firme y ejecutoria.*

*Una vez la sentencia emitida advenga final y firme, se pagará al demandado en dicho procedimiento de expropiación el importe de la diferencia que se especifica en el párrafo anterior, con intereses sobre la misma, con cargo a la asignación disponible para esos efectos, cuya sentencia tendrá la prelación dispuesta en el Artículo 4(c) de la Ley 147 de 18 de junio de 1980, según enmendada, en las situaciones donde se active la Sección 8, Artículo VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.*

Por último, se ha establecido que la determinación de la justa compensación es una cuestión que le compete decretar a los tribunales, es decir, es una tarea *esencialmente judicial*.<sup>24</sup> Ello es cónsono con la norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que toda determinación judicial goza de una presunción de legalidad y corrección.<sup>25</sup> De manera que, en nuestra competencia de revisión apelativa, la norma fundamental es que no debemos intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad del foro primario, a menos que este

<sup>24</sup> *ELA v. Rexco Industries*, 137 DPR 683, 688 (1994).

<sup>25</sup> *Vargas v. González*, 149 D.P.R. 859, 866 (1999).

último haya incurrido en *error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad*.<sup>26</sup>

**-III-**

A continuación, analizaremos los hechos del presente caso a la luz del derecho previamente discutido.

En el presente caso el *Estado* plantea un solo señalamiento de error, entiéndase que erró el *TPI* al no determinar que los intereses en este caso debían computarse a base de un interés simple. Fundamenta su argumentación en la a aprobación de la *Ley Núm. 167-2015*. No tiene razón. Veamos.

En primer lugar, debemos destacar que en este caso aplica la doctrina de la ley del caso, ya que se realizó una adjudicación de la controversia relacionada a: si la actuación del *Estado* era una incautación de la propiedad en controversia. Tanto el *TPI* como este Foro Apelativo —en el caso KLAN201201054— determinaron que sí lo constituía, y dicha determinación, ya es final y firme, por lo que el estimado del valor de la propiedad se debió consignarse en el *TPI* desde ese momento; lo cual no ocurrió.

En ese sentido, al determinarse que las acciones ejecutadas por el *Estado* al amparo de la *Ley 206-2003* constituyeron una incautación de hecho de la propiedad de *Maruz*, es desde su aprobación —23 de agosto de 2003— que se debe realizar el cómputo de los intereses relacionados a la justa compensación en este caso. Asimismo, hay que tener en cuenta que es desde la Sentencia Parcial del 19 de diciembre de 2011 y confirmada por un Panel hermano de este Foro, es que surge la determinación antes mencionada. Por lo tanto, ambos hechos que confieren derechos a la parte apelada ocurrieron con anticipación a la aprobación de la *Ley Núm. 167-2015*. Así, del texto claro de dicha ley e incluso de su

---

<sup>26</sup> *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009).

exposición de motivos no surge que la intención legislativa era que los cambios en el cómputo de intereses fueran retroactivos en los casos de expropiación.

Por lo cual, en atención a la normativa antes discutida no es correcta la posición del *Estado* que busca que se ordene el cómputo de intereses a base de un interés simple. Por el contrario, en este caso se debe computar el pago de la compensación otorgada mediante la Sentencia apelada de la misma manera que se realizaban ***antes*** de la aprobación de la *Ley Núm. 167-2015*. Ello tomando en consideración, que existía una adjudicación final y firme que le imponía al *Estado* ciertas obligaciones en cuanto a la justa compensación, que no surge del expediente, se haya realizado.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expresados, se *confirma* la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones