

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN
PANEL II

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS DE PUERTO RICO

Peticionaria

v.

CORPORACIÓN PESQUERA
HENARES, INC.

Parte con Interés Recurrida

KLCE201500685

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

Caso Núm.:
KEF2002-0050
(1002)

Sobre: Expropiación
Forzosa

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

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparece la Administración de Terrenos de Puerto Rico mediante escrito de *Certiorari* a fin de solicitar la revocación de la Resolución Enmendada emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 14 de abril de 2015, mediante la cual rechazó su solicitud para que se dictara sentencia sumaria a su favor. Los hechos remiten a la expropiación de un estacionamiento en Santurce, propiedad de la Corporación Pesquera Henares, Inc., con respecto al cual ésta solicitó que se le compensara por los daños alegados como sufridos por otra propiedad suya, que considera remanente, y consiste en un edificio de oficinas ubicado cerca al expropiado (Edificio Pesquera).

De acuerdo con el estado de derecho vigente, la sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias sin la celebración de un juicio plenario. Su finalidad es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales y no ameriten la celebración de una vista evidenciaria o juicio en su fondo porque solo resta aplicar el derecho. La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 36.2, permite que cualquiera de las partes pueda solicitar que se dicte sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre cualquier parte de una reclamación. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce*, 2014 TSPR 108. El solicitante debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, es decir, suficiente para que sea necesario dirimirla en un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Por su parte, la oposición a la moción de sentencia sumaria no puede estar basada únicamente en aseveraciones o negaciones incluidas en las alegaciones. A su vez, el opositor debe controvertir mediante evidencia sustancial la prueba presentada sobre los hechos materiales en disputa de forma detallada y específica. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce, supra*. En tal sentido, la Regla 36.3(e) establece que procede dictarse sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia, si las hubiera, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y el derecho aplicable lo justifica. *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414

(2013). Por ello, una moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la oposición está basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Es decir, cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214. En tal esfuerzo adjudicativo, este Tribunal utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar la manera correcta de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004); *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 2015 TSPR 70.

Con respecto a este recurso y de acuerdo con el Tribunal de Primera Instancia, los hechos incontrovertidos probados son los siguientes:

1. Según surge del Informe del Tasador Rubén Cintrón, entre la transacción de la compraventa del Edificio Pesquera y el lote utilizado para espacios de estacionamiento transcurrieron 37 años aproximadamente.
2. Sobre la adquisición del Edificio Pesquera, el Tasador de la Parte con Interés indica:
According to inscription No. 7 of Track No. 4509 recorded on page 173 of book 127 of the Santurce Sur section of the Registry of the Property of San Juan, the Pesquera Office Building Property has been co owned by Mrs. Susana M. Pesquera Henares and Mrs. Nydia Pesquera Henares since October 23, 1951, under the name of Corporación Pesquera-Henares, a corporation fully owned in equal parts by the previously mentioned co-owners.
3. Sobre el predio utilizado como estacionamiento y expropiado por la Administración, el Tasador Rubén Cintrón indica:
The Parking Lot Property was purchased by Corporación Pesquera Henares on May 5, 1988 for \$150,000 from the Campoamor family. This transaction is recorded in Deed No. 16, before Belén M. Guerrero Calderón, Esquire.
4. El método utilizado por el Tasador Rubén Cintrón para determinar los daños al Edificio Pesquera fue el “antes y después” (before and after method). Véase, Anejo 1, a la página 24, primera oración, donde se indica:

The purpose of this appraisal was to estimate the market value of the fee simple interest of Pesquera Office Building Property **in its before and after** the taking conditions to estimate damages to the remainder in condemnation procedures, as of the effective date of the report.

5. El Edificio Pesquera y el lote expropiado son dos propiedades separadas y no son contiguas. El Edificio Pesquera localiza en la Avenida Ponce de León 1600 y el predio expropiado localiza en la Calle del Parque 614, ambos en Santurce.
6. Para fines contributivos en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), el Edificio Pesquera y el lote expropiado son distintos y tributan por separado.
7. Según reconoce el Tasador Cintrón, el Edificio Pesquera se identifica en el CRIM con el número de catastro 040-080-433-40-901, tasado para fines contributivos en \$289,900 de los cuales \$60,550 corresponden a la tierra y \$229,350 a mejoras, con un pago anual de impuestos de \$23,336.95.
8. También reconoce el Tasador Cintrón que el predio expropiado, el cual denomina "Parking Property", se identifica en el CRIM con el número de catastro 040-080-049-36-000, tasado para fines contributivos en \$19,580, con un pago anual de impuestos de \$1,576.19.
9. El Edificio Pesquera opera en un Uso Legal No Conforme porque sus mejoras antes de la expropiación de la reglamentación vigente; es una edificación legal no conforme. Dice el Tasador Cintrón: "[t]he improvements existed before the enactment of the new zoning regulation and are therefore considered legal, non-conforming edification. The current uses in the subject property [Edificio Pesquera] is allowed within its use zone."
10. Un uso legal no conforme se define como "A use that was lawfully established and maintained, but no longer conforms to the use regulations of the current zoning in the zone where it is located; also known as a grandfather use."
11. El Edificio Pesquera Henares fue adquirido en el 1951 y desde entonces se ha dedicado al alquiler de espacios de oficinas.

De otra parte, el Tribunal de Primera Instancia estimó como hechos que permanecen en controversia los siguientes:

1. Cuales elementos de conexión o relación de adaptación, conveniencia y uso real existía, si alguno, entre el sujeto expropiado y el remanente al momento de la expropiación, y;

2. Que diferencia, si alguna, existe entre el valor en el mercado del remanente antes y después de la expropiación

Evidentemente, el foro recurrido denegó la disposición sumaria del caso por razón de que estimó los dos hechos citados como genuinamente controvertidos. Sin embargo, al considerar los mismos con rigor, se advierte que ambos están cimentados en la presunción equivocada de que existe un predio remanente al expropiado. La falsedad de tal presunción estriba en que, según los hechos correctamente determinados como incontrovertidos por el foro recurrido, la expropiación efectuada en este caso operó de forma integral sobre la propiedad que contiene el estacionamiento, sin dejar remanente alguno de la misma en manos del recurrido. Por tanto, en la medida en que la expropiación no afectó parte de una propiedad de la cual quedó un remanente, las controversias fácticas relativas al mismo y que sirvieron de fundamento a la denegatoria de sentencia sumaria resultan inexistentes.

Nuestra Constitución reconoce expresamente el derecho de los ciudadanos a la propiedad privada. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., 1 L.P.R.A. Este derecho sin embargo, no es absoluto. El Estado tiene el poder de adquirir la titularidad de los bienes privados a través del procedimiento de expropiación forzosa. Este procedimiento está limitado por la garantía constitucional de 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”. Art. II, Sec. 9, Const. E.L.A., 1 L.P.R.A.

Cónsono con la citada protección constitucional, el artículo 282 del Código Civil establece 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 pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley”. 31 LPRA sec. 1113. La Ley de Expropiación Forzosa del 12 de marzo de 1903, 32 LPRA sec. 2901 *et seq*, regula el procedimiento de expropiación. Esta dispone que en la demanda se mencionen, hasta donde sea posible los nombres de todas las personas que puedan tener derecho a la compensación que se fije por el valor de la propiedad expropiada, o a los daños que el procedimiento ocasione. 32 LPRA sec. 2905. En virtud de esta disposición, la parte con interés podrá impugnar la expropiación a realizarse ya sea porque no se ha demostrado un fin público o porque no se ha otorgado la justa compensación basada en el valor de la propiedad. En un procedimiento de expropiación forzosa el dueño del terreno expropiado puede reclamar compensación por los daños que con motivo de la expropiación sufre el remanente de su propiedad, pero le corresponde demostrar la existencia de tales daños con prueba afirmativa. *E.L.A v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573 (1962). En *ELA v. Bravo*, 79 DPR 779 (1956), el Tribunal Supremo expresó que el criterio para determinar la ocurrencia de daños en un caso de expropiación precisaba verificar si se alteró el mejor uso a que podía adaptarse la parcela expropiada, junto con el remanente que quedó de la finca principal.

Evidentemente, la compensación reconocida a los terrenos remanentes en los casos de expropiación presume que los mismos son, en efecto, remanentes. Es decir, un predio que queda o sobra de algún otro objeto de expropiación, de lo cual se deduce que tal

carácter remanente cobra vida solo cuando acontece una expropiación parcial de una finca o propiedad. Véase, Alverio Ramos, *La Justa Compensación en la Expropiación Parcial*, 48 Rev. Jurídica U. Inter. P.R. 475. En el caso objeto de estudio quedó probado sin lugar a dudas que el estacionamiento expropiado a la Recurrída y el Edificio de su propiedad que pretende tratar como remanente nunca fueron una misma propiedad y, por el contrario, siempre han sido propiedades distintas. Ello se manifiesta concretamente en los hechos 1,2,3,5,6,7,8 y11 de los determinados como incontrovertibles por el Tribunal de Primera Instancia y tiene como consecuencia despejar los dos hechos que el foro recurrido consideró controvertidos y que fungieron como fundamento de su rechazo a adjudicar sumariamente el caso. Por ello, la disputa discursiva en que las partes agotan sus argumentos elude el aspecto central del presente caso, consistente en que no existe un predio remanente a otro expropiado susceptible de haber sufrido daños.

Por las consideraciones expuestas, adoptamos por referencia los hechos incontrovertidos establecidos por el Tribunal de Primera Instancia y determinamos que no existen hechos esenciales que permanezcan en controversia, por lo que ante la inexistencia de un predio remanente sujeto a la evaluación de daños, procede dictar sentencia sumaria a favor de la Peticionaria como cuestión de derecho. Por tanto, expedimos el auto solicitado y revocamos la Resolución Enmendada bajo examen en cuanto denegó la Moción para Solicitar Sentencia Sumaria presentada por la Peticionaria; por el contrario, dictamos Sentencia Sumaria a favor de ésta y

decretamos la desestimación del pleito en su contra por los daños alegados al Edificio Pesquera.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones