

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL II

AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE PUERTO RICO Peticionario v. JAAV y Otros Recurrido	KLAN201700215 Consolidado	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan Civil Núm.: K EF2008-0179 Sobre: Expropiación Forzosa
AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE PUERTO RICO Peticionario v. JAAV y Otros Recurrido	Con KLAN201700217	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan Civil Núm.: K EF2008-0179 Sobre: Expropiación Forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2017.

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (Autoridad) mediante recurso de apelación presentado el 16 de febrero de 2017. Solicitó que revoquemos una *Sentencia parcial interlocutoria* emitida el 12 de diciembre de 2016, notificada el 21 de diciembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En dicho dictamen, el tribunal de instancia determinó la fecha en que aconteció la incautación de cierto pozo de agua que era de interés para las partes. También, dispuso que la parte con interés JAAV

Construction, Inc. (JAAV) solo tenía derecho a reclamar la justa compensación por el predio de terreno en el que ubica el pozo, pero no por el pozo como tal.

En relación al mismo dictamen, el 16 de febrero de 2017, JAAV presentó otro recurso de apelación al cual se le asignó la codificación alfanumérica KLAN201702017. Por estar estrechamente relacionados y en aras de la economía procesal, ordenamos su consolidación.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** el dictamen apelado.

I.

El 2 de abril de 2008, la Autoridad presentó una Petición de expropiación forzosa a título de dominio absoluto en relación a un predio de 100.6845m² de terreno a segregarse de la finca núm. 138. Dicha propiedad constaba inscrita a nombre de Héctor Samuel González Berrios (Héctor González) y su esposa Carmen Gloria Rodríguez Rivera (Carmen Rodríguez). La realidad extra registral de la propiedad para ese entonces era que tales esposos habían transferido a JAAV el dominio del terreno donde radica el sujeto expropiado. La Autoridad especificó que **el fin de la expropiación era el desarrollo del pozo que yacía en dicha propiedad.**

Junto con su petición, la Autoridad consignó \$6,400.00 como la justa compensación que estimó por la adquisición de la propiedad de interés.¹ A su vez, solicitó la correspondiente declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad en cuestión. El 31 de octubre de 2008, el tribunal de instancia decretó la investidura de título a su favor.

¹ Eventualmente la Autoridad consignó una cantidad mayor como justa compensación por la propiedad expropiada.

El 15 de diciembre de 2010 se diligenció el emplazamiento a JAAV, por ser la única parte con interés incluida en el Exhibit A de la Petición.²

Más adelante, el 14 de enero de 2011, compareció Jardines de Cubuy, Inc. (Jardines de Cubuy o la interventora) y alegó ser el dueño actual del sujeto expropiado y solicitó intervención. Preciso que su interés era proteger su derecho de propiedad. Reclamó su derecho a recoger los frutos y ganancias de la operación del pozo, del agua que se extrajera, y de las mejoras que se le hayan hecho. Con su solicitud incluyó copia de la Escritura Número Diecisiete (17) ("Escritura Núm. 17") sobre compraventa que se otorgó el 28 de octubre de 2008.³ Mediante esta, JAAV le vendió lo que se identificó como la "Parcela Número Dos (2)" que fue segregada de una finca de mayor cabida.⁴

A su vez, Jardines de Cubuy presentó *Demanda de intervención*. Reiteró lo expuesto en su solicitud de intervención y reclamó ser beneficiaria y parte con interés de cualquier indemnización que pudiera proceder en el caso. Según este, mediante la escritura de compraventa aludida adquirió el remanente de la finca principal de la cual se segregó el predio en controversia y, por ende, tenía derecho a beneficiarse del pozo en disputa.

² Más adelante se enmendó el Exhibit A para, entre otras cosas, incluir a los esposos Héctor González y Carmen Rodríguez como partes con interés.

³ *Escritura Núm. 17*, Ap. del recurso de apelación de JAAV, págs. 91-98.

⁴ En dicha Escritura no consta el número de la finca matriz de donde se segregó esa parcela.

Por su parte, la posición de la Autoridad es que cuando el Estado adquirió el terreno por expropiación, también adquirió el pozo que allí ubica.⁵

El 19 de agosto de 2014 JAAV indicó que el Sr. Héctor González y la Autoridad el 12 de marzo de 2004 otorgaron un acuerdo mediante el cual, el primero le cedió el usufructo del pozo y del área de 100.6845m² que lo rodea a la Autoridad hasta el 2011 a cambio de ciertas contraprestaciones.

Según JAAV, a pesar de que dicho contrato ya no estaba vigente, la Autoridad había continuado ocupando la propiedad sin emitir pago alguno, por lo que la Autoridad ocupaba la propiedad ilegalmente. Solicitó que se le ordenara depositar el equivalente en dinero a lo que adeudaba por los años que llevaba beneficiándose de la propiedad gratuitamente.

Los esposos Héctor González y Carmen Rodríguez comparecieron por derecho propio e indicaron que a Jardines de Cubuy no le correspondía participación alguna en el valor del pozo expropiado. También expresaron su inconformidad con la valoración del pozo y con la suma consignada. Señaló que la Autoridad finalizó unilateralmente el contrato de permuta, que se ha mantenido ocupando la propiedad sin emitir contraprestación, y que con ello les ha ocasionado daños al privarles de la explotación del bien.

JAAV presentó una *Solicitud de sentencia parcial para desestimación reclamación de interventor*. Planteó que la interventora Jardines de Cubuy no tenía derecho alguno sobre el bien expropiado. Manifestó que cuando

⁵ Así lo hizo constar durante la vista sobre el estado de los procesos que se efectuó el 22 de enero de 2014.

Jardines de Cubuy adquirió el terreno donde está localizado el pozo, ya la Autoridad lo había expropiado. Solicitó que se desestimara la Demanda de Intervención que presentó Jardines de Cubuy. Ese mismo día también solicitó el retiro de los fondos que alegó le correspondían.

Jardines de Cubuy se opuso a la solicitud de retiro de fondos. Planteó que el pozo era para uso común de las propiedades provenientes de la finca principal y que, por tanto, se le debe reconocer un uso porcentual del mismo en virtud de las 30 cuerdas de la finca núm. 138 que adquirió mediante la Escritura Número 101 del 19 de octubre de 2007.

Celebrada la vista sobre tales efectos, quedaron sometidas a la consideración del Tribunal la solicitud de intervención que presentó Jardines de Cubuy y la solicitud de retiro de fondos de JAAV

Así las cosas, el 12 de diciembre de 2016 el foro primario dictó la sentencia apelada y concluyó que la Autoridad únicamente expropió el predio de 100.6845m² en el que ubicaba el pozo en controversia y que, por tanto, la compensación estimada fue solo por el valor de ese terreno. También dispuso que la AAA incautó físicamente el pozo a partir del mes de marzo de 2011 y que a esa fecha Jardines de Cubuy, Inc. era el titular del 50% del pozo de aguas profundas. En consecuencia, determinó que JAAV, solo podía reclamar el derecho a la justa compensación por el predio de 100.6845m² que la Autoridad adquirió cuando radicó su acción de expropiación forzosa el 2 de abril de 2008. Quedó pendiente por determinar el valor justo de la propiedad expropiada. De dicho dictamen JAAV,

solicitó reconsideración la cual fue declarada No Ha Lugar.

Inconforme, la Autoridad presentó uno de los recursos de apelación que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL EMITIR SENTENCIA EN EL CUAL CONCLUYE COMO CUESTIÓN DE HECHO QUE LA AAA HABÍA INCAUTADO EL POZO EN CONTROVERSIA AL SR. HÉCTOR GONZÁLEZ Y A JARDINES DE CUBUY, INC. A PARTIR DEL 2011, EN ABIERTA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY YA QUE DICHA DETERMINACIÓN DE HECHO SE REALIZÓ SIN QUE SE LE DIERA LA OPORTUNIDAD A LA COMPARECIENTE DE PASAR PRUEBA EN CONTRARIO.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE SE HABÍA INCAUTADO EL POZO A JARDINES DE CUBUY A PESAR DE QUE LA EXPROPIACIÓN OBJETO DEL PRESENTE CASO SE REALIZÓ PREVIO A LA FECHA EN QUE JARDINES DE CUBUY, INC., Y JAAV OTORGARON LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DONDE ESTÁ UBICADO EL SUJETO OBJETO DE CONTROVERSIA EN EL PRESENTE CASO.

Por su parte JJAV Inc., presentó su recurso de apelación mediante el cual señaló los siguientes errores:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

LA SENTENCIA DICTADA POR EL TRIBUNAL ES PROCESALMENTE DEFICIENTE DADO QUE LA MISMA NO FUE NOTIFICADA A PARTES CON INTERÉS QUE PUEDEN SER Y SON AFECTADAS POR DICHA SENTENCIA, LAS CUALES FUERON EMPLAZADAS Y SOBRE LAS QUE NO SE HA ANOTADO REBELDÍA, POR LO CUAL ESTÁN BAJO LA JURISDICCIÓN DEL TRIBUNAL Y DEBEN SER NOTIFICADOS.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SU SENTENCIA POR LA VÍA SUMARIA, TODA VEZ QUE NUNCA HUBO VISTA EVIDENCIARIA NI SE HA APORTADO PRUEBA QUE SUSTENTE EN LAS DETERMINACIONES QUE HA TOMADO EL TRIBUNAL EN DICHA SENTENCIA.

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU SENTENCIA AL INDICAR QUE, PESE A QUE LA AAA PRESENTÓ UNA PETICIÓN DE EXPROPIACIÓN EL 2 DE ABRIL DE 2008, LA EXPROPIACIÓN DEL POZO NO SE DIO COMO TAL SINO HASTA MARZO DE 2011 CUANDO ABSOLUTAMENTE NADA, NI LOS HECHOS EN EL DERECHO DAN BASE A TAL AFIRMACIÓN.

CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU SENTENCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO ÚLTIMO LA PÁGINA 13 QUE LA AAA "OPTÓ POR EXPROPIAR PÚBLICAMENTE EL PREDIO DE 100.6845M² DONDE ESTÁ UBICADO EL POZO", TODA VEZ QUE, PRIMERO, EL PREDIO DE TERRENO INDICADO Y EL POZO SON CONSUSTANCIALES Y EL MISMO ES PARTE INTEGRAL DE LOS 100.6845M².

QUINTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU SENTENCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO ÚLTIMO LA PÁGINA 13 QUE LA AAA "OPTÓ POR EXPROPIAR PÚBLICAMENTE EL PREDIO 100.6845M² DONDE ESTÁ UBICADO EL POZO", TODA VEZ QUE EN TODO TRÁMITE TRANSCURRIDO ANTE ESTE TRIBUNAL DEJÓ DEMOSTRADO QUE LA INTENCIÓN DE LA AAA SIEMPRE FUE LA ADQUIRIR EL POZO.

SEXTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SUS DETERMINACIONES DE HECHOS NÚMERO RESPECTO EN EL PRIMER PÁRRAFO DE LA PÁGINA 4, CUANDO REFIERE QUE LA AUTORIDAD EXPRESÓ PARA RÉCORD QUE "LA POSICIÓN DEL ESTADO ES QUE EL POZO SE ADQUIRIÓ" Y AÑADE EL TRIBUNAL QUE ESTO FUE EN ADICIÓN AL PREDIO DE 100.6845M² DE TERRENO INCLUIDO EL EXHIBIT "A" DE LA PETICIÓN TODA VEZ QUE LA EXPRESIÓN FUE PRECISAMENTE PARA ACLARAR LO QUE ESTABA INCLUIDO EN LA INTENCIÓN DE ADQUISICIÓN DE LA AAA.

SÉPTIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO SEGUNDO DE LA PÁGINA 6, QUE "ANTE TALES EXPRESIONES, EL 7 DE DICIEMBRE DE 2015 LA AAA SOLICITÓ EL TRIBUNAL LA AUTORIZACIÓN PARA ENMENDAR EL EXHIBIT A DE LA PETICIÓN CON EL FIN DE AÑADIR LA ADQUISICIÓN DEL POZO...", TODA VEZ QUE LA ENMIENDA AL EXHIBIT, EN CUANTO A AÑADIR EL Y AL POZO EN LA DESCRIPCIÓN O SE REFIERE, NO FUE UNA SOLICITUD DE LA AAA, SINO UNA DIRECTRIZ DEL TRIBUNAL — DADA DESDE 2013— PARA QUE SE CORRIGIERA EL ERROR DEL EXHIBIT ORIGINAL.

OCTAVO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO SEGUNDO DE LA PÁGINA 6, QUE "ANTE TALES EXPRESIONES, EL 7 DE DICIEMBRE DE 2015 LA AAA SOLICITÓ EL TRIBUNAL LA AUTORIZACIÓN PARA ENMENDAR EL EXHIBIT A DE LA PETICIÓN CON EL FIN DE AÑADIR LA ADQUISICIÓN DEL POZO...", TODA VEZ QUE, EN LO QUE AÑADIR A PARTE SE REFIERE, TAMBIÉN ES LA CORRECCIÓN DE LA PETICIÓN ORIGINAL, PARA TRAER PARTES QUE LA AAA HABÍAN ERAN NECESARIAS, DESDE EL 2033, POR LO MENOS.

NOVENO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL SEÑALAR, EN LA NOTA AL CALCE NÚMERO 7, QUE NO DIO CURSO A LAS SOLICITUDES DE LA AAA ALLÍ MENCIONADA, EN TANTO EN CUANTO ELLO IMPLIQUE O PRETENDA JUSTIFICAR QUE LA INTENCIÓN DE LA AAA DE ADQUIRIR EL POZO FUE POSTERIOR A LA RADICACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN SIENDO QUE, SI A ESTOS TRÁMITES NO SE LE DIO CURSO CURSO, FUE POR LA DEFICIENTE MANERA DE REALIZARLOS Y FUERON, PRECISAMENTE, ORDENADOS POR EL TRIBUNAL PARA QUE SE CONCRETARA EL PROCESO COMPLETO.

DÉCIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA Y CONTRADICE SUS PROPIAS EXPRESIONES PREVIAS AL SEÑALAR, EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA PÁGINA OCHO DE LA SENTENCIA, QUE FUERON ATENDIDOS LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES Y CON ASUNTOS QUEDARON SOMETIDOS A LA CONSIDERACIÓN DEL TRIBUNAL, TODA

VEZ QUE EL PROPIO, EN LA ÚLTIMA VISTA CELEBRADA EN ESTOS PROCEDIMIENTOS AFIRMÓ QUE NO ATENDERÍA ASUNTOS DE TITULARIDAD Y QUE ESO DEBÍA DILUCIDARSE EN EL CASO QUE SE VENTILA EN GUAYAMA.

DÉCIMO PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA Y ES IMPRECISO EL TRIBUNAL AL INDICAR, EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA PÁGINA CINCO, QUE MEDIANTE EL CONTRATO DE PERMUTA LA AAA CEDIÓ AL SEÑOR GONZÁLEZ EL USO DE 50 GALONES DE AGUA CRUDA, TODA VEZ QUE LA ENTIDAD CORPORATIVA DE POR MEDIO ESE ACUERDO.

DÉCIMO SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRA EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO QUE CONCLUYE AL PRINCIPIO DE LA PÁGINA 14, EN CUANTO A QUE FUERA VOLUNTAD DE LA PARTE COMPARECIENTE, JAAV, QUE LA ÚNICA COMPENSACIÓN A RECIBIR PREPARACIÓN DEL POZO LA PERMUTA CONTRATADA. EN PRIMER LUGAR, JAAV NO FUE PARTE DE DICHO CONTRATO DE PERMUTA Y SIEMPRE SE RESERVÓ EL DERECHO AL USO DEL POZO Y A LA PARTICIPACIÓN EN EL PRECIO DE VENTA O EXPROPIACIÓN.

DÉCIMO TERCERO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRA EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INDICAR, EN EL PÁRRAFO QUE CONCLUYE AL PRINCIPIO DE LA PÁGINA 14, EN CUANTO A QUE FUERA VOLUNTAD DE LA PARTE COMPARECIENTE, JAAV, QUE LA ÚNICA COMPENSACIÓN A RECIBIR PREPARACIÓN DEL POZO LA PERMUTA CONTRATADA, DADO QUE JAAV NO FUE PARTE DE DICHO CONTRATO DE PERMUTA Y SIEMPRE SE RESERVÓ EL DERECHO AL USO DEL POZO Y A LA PARTICIPACIÓN EN EL PRECIO DE VENTA O EXPROPIACIÓN.

Vencido el termino las partes apeladas en ambos escritos no presentaron su alegato, sino que limitaron su comparecencia a sus respectivos escritos de apelación.

II.

A. Expropiación forzosa.

La expropiación forzosa es un procedimiento de naturaleza civil que se rige por la Ley de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, 32 LPRA secs. 2901, et seq, la regla 58 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 58, y el artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1113.

La Ley de Expropiación Forzosa confiere jurisdicción a la Sala Superior de San Juan del Tribunal de Primera Instancia sobre "[t]odas las acciones o

procedimientos de expropiación forzosa", 32 LPRA sec. 2914. Dispone, además, que tan pronto el Estado o una de sus instrumentalidades presenta una declaración de adquisición, conforme los requisitos de ley, y consigna la justa compensación, el Estado queda investido del título de dominio sobre la propiedad. 32 LPRA sec. 2907; *ACT v. Iñesta*, 165 DPR 891, 904 (2005); *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados*, 74 DPR 961, 970-971 (1953).⁶ Es en ese momento, y no con la resolución del tribunal que ordena la investidura de título en el Estado, que el

⁶ Sobre el particular, dispone la Ley de Expropiación Forzosa en su sección 5(a), 32 LPRA sec. 2907, lo siguiente:

§ 2907. Declaración de adquisición; investidura del título y derecho a compensación

En cualquier procedimiento entablado o que se entable por y a nombre bajo la autoridad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal [...] para la expropiación o adquisición de cualquier propiedad para uso público, el peticionario o demandante podrá radicar dentro de la misma causa, al tiempo de radicar la demanda o en cualquier momento antes de recaer sentencia, una declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad objeto de expropiación, firmada dicha declaración por la persona o entidad autorizada por ley para la expropiación correspondiente, declarando que se pretende adquirir dicha propiedad para uso del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal, o de la agencia o instrumentalidad gubernativa que la hubiere requerido, o de cualquier otro peticionario o demandante. Dicha declaración sobre adquisición y entrega material deberá contener y estar acompañada de:

- (1) Una relación de la autoridad bajo la cual se pretende adquirir la propiedad y el uso público para el cual se pretenda adquirirla.
- (2) **Una descripción de la propiedad que sea suficiente para identificarla.**
- (3) Una relación del título o interés que se pretende adquirir de la propiedad para fines públicos.
- (4) Un plano en caso de propiedad que pueda ser así representada.
- (5) Una fijación de la suma de dinero estimada por la autoridad adquirente como justa compensación de la propiedad que se pretende adquirir.

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, [...] 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, [...] y el derecho a justa compensación por la misma quedará investido en la persona o personas a quienes corresponda; y dicha compensación deberá determinarse y adjudicarse en dicho procedimiento [...].

gobierno adviene titular del bien expropiado. *Pueblo v. Registrador*, 70 DPR 260, 263 (1949). De manera que la sentencia que en su día emita el tribunal tendría un efecto esencialmente declarativo sobre la eficacia de dicha investidura.

El título que adquiere el Estado mediante la investidura es uno nuevo que se deriva de su poder de soberano, por lo que todo derecho anterior que gravase el inmueble queda extinguido. *ACT v. Iñesta*, *supra* en la pág. 905; *ACT v. 780.6141m²*, 165 DPR 121, 131 (2005). También quedan extinguidas aquellas "cargas constituidas durante la tramitación del expediente expropiatorio, o sea, en el periodo de tiempo comprendido entre su inicio y la ocupación de la cosa o bien por el expropiante." *ACT v. Iñesta*, *supra* en la pág. 906, citando a F. Pera Verdaguer, *Expropiación Forzosa*, Ed. Bosch, Barcelona, 1970, 2da ed., pág. 72. Tales gravámenes se transfieren al fondo estimado para la justa compensación, el cual sustituye al inmueble en lo que respecta a las reclamaciones del dueño anterior y de los acreedores. *E.L.A. v. Registrador*, 111 DPR 117, 120 (1981); *ACT v. 780.6141m²*, *supra*. Es de ese fondo que las partes con interés recobran. *ACT v. Iñesta*, *supra* en la pág. 905.

La expropiación forzosa es un procedimiento de naturaleza *in rem*, por lo que el mismo se insta contra la propiedad. *ACT v. Iñesta*, *supra* en la pág. 903; *E.L.A. v. Registrador*, *supra*; *Pueblo v. McCormick*, 78 DPR 939, 945 (1956); *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados*, 74 DPR 961, 970 (1953). Es por ello que la demanda se insta en contra de los dueños de la propiedad, sus ocupantes y todas las demás personas con derecho o interés sobre la propiedad, "hasta donde sea posible al demandante identificarlo"

para fines del derecho que estos puedan tener sobre la justa compensación o daños compensables. 32 LPRA sec. 2905; *ACT v. Iñesta, supra*.

Como se sabe, el disfrute de la propiedad privada es un derecho fundamental garantizado por nuestra Constitución, Const. P.R., Art. II sec. 7, pero no es absoluto. Está sujeto al poder inherente del Estado de imponerle restricciones en beneficio del bienestar general. De manera que el Estado puede expropiar la propiedad privada en ejercicio de su poder inherente con el fin de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de la comunidad. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206, 216 (2010); *Autoridad de Tierras de P.R. v. Moreno Ruiz Developer Corp. et al.*, 174 DPR 409, 424 (2008); *Culebra Enterprise v. E.L.A.*, 127 DPR 943, 952 (1991); *E.L.A. v. Rosso*, 95 DPR 501, 536-537 (1967).

No obstante, nuestra Constitución garantiza 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 ...". Const. P.R., Art. II sec. 9; *Adm de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 807 (1994). Así, vemos que la facultad del Estado para expropiar propiedad privada está supeditada a que medie justa compensación por la propiedad afectada.⁷ Cónsono con lo expuesto, podemos precisar que la facultad del Estado para expropiar propiedad privada se limita principalmente a que la expropiación obedezca a un fin

⁷ Tal precepto está contenido en nuestro Código Civil, el cual 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." Artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1113.

público y a que otorgue una justa compensación al propietario. *Aner Investment Corp. v. Junta de Planificación*, 148 DPR 241, 247 (1999).

La determinación de la justa compensación es esencialmente un ejercicio judicial en el que el juzgador de los hechos deberá procurar que la compensación por la propiedad expropiada sea una que coloque al dueño en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación. *ELA v. Rexco Industries*, 137 DPR 683, 688-689 (1994); *ACT v. 8,554.741 mc²*, 172 DPR 1050, 1060-1061 (2008); *Autoridad de Carreteras v. Adquisición de 8,554.741 m/c I*, 172 DPR 278, 294 (2007). Como parte de la justa compensación, el dueño del terreno expropiado puede reclamar los daños que el remanente de su terreno sufrió a causa de la expropiación. *E.L.A. v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573, 589 (1962). Es este quien deberá demostrar la existencia de tales daños, los cuales se miden generalmente por la pérdida de valor del predio afectado por la expropiación. *Íd*, en la pág. 590.

Podemos precisar que en casos de expropiación forzosa el Estado está obligado a depositar la justa compensación correspondiente al valor del título de dominio de la finca expropiada. *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, *supra* en la pág. 811. Le corresponde a los tribunales evaluar que en efecto sea justa. La responsabilidad fundamental del Estado consiste en consignar una compensación justa. No es de su interés la manera en que las distintas partes se han de dividir la compensación consignada. *Íd*, en la pág. 810.

III.

La Autoridad planteó que el foro primario incidió al no permitirle presentar prueba sobre la fecha en que se incautó el pozo en controversia antes de determinar que ello ocurrió cuando venció el contrato de permuta. Sostuvo que conforme a la doctrina prevaleciente, la incautación realmente aconteció cuando presentó su petición de expropiación forzosa. Amparada en ello, cuestionó la titularidad de Jardines de Cubuy sobre el inmueble expropiado. También afirmó que el contrato mediante el cual Jardines de Cubuy adquirió el terreno en el que ubica el pozo se otorgó cuando ya se había concretado la investidura de título a favor del Estado, por lo que disputó su validez.

Por su parte, en su recurso JAAV, cuestionó que no se efectuara una vista evidenciaría previo a que el tribunal emitiera su dictamen. De igual forma, cuestionó la prueba en que el referido foro fundamentó su dictamen y alegó que el mismo era procesalmente deficiente por no haber sido notificado a todas las partes con interés. Expresó que erró el foro recurrido al disponer que no le correspondía participación alguna como copropietario del pozo y que solo tenía derecho a la justa compensación concerniente al terreno expropiado. Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos todos los errores en conjunto.

-A-

Atenderemos en primer lugar lo concerniente a la fecha en que el Tribunal determinó que aconteció la incautación del pozo de agua. No está en controversia que la investidura de título a favor del Estado ocurrió el 2 de abril de 2008, con la presentación de la petición

de expropiación y la consignación de la justa compensación que la Autoridad estimó adecuada por el bien expropiado. No obstante, el tribunal determinó que la incautación del pozo ocurrió en una fecha distinta. Utilizó como punto de partida el mes de marzo de 2011, fecha en que venció el contrato de permuta otorgado por la Autoridad y el Sr. Héctor González. Dispuso que a partir de ese momento fue que la Autoridad incautó físicamente el pozo pues se mantuvo en la posesión del bien inmueble sin realizar pago alguno, privándole a los dueños de su uso.

La norma que prevalece en nuestro ordenamiento jurídico sobre la investidura de título es clara. Tan pronto el Estado o una de sus instrumentalidades presenta una solicitud de expropiación forzosa y consigna la justa compensación, el Estado queda investido del título de la propiedad. En consecuencia, el Estado adquiere un nuevo título, libre de aquellos derechos, cargas y gravámenes.

Cónsono con esta doctrina, no hay duda de que el Estado quedó investido del título del bien expropiado el 2 de abril de 2008, cuando presentó la petición y consignó la justa compensación. Por tratarse de un título nuevo, todo derecho anterior que gravase el inmueble quedó extinguido. Para llegar a tal determinación no era necesaria la celebración de una vista evidenciaria, pues así surgía de los documentos que obraban en el expediente en el tribunal.

Investido el título a favor del Estado, JAAV, dueño que precedió al Estado, no estaba facultado para disponer del bien expropiado. Es un principio básico en materia de contratos que una parte no puede disponer de

aquello que no le pertenece o que no está autorizado a transferir.⁸ Resulta claro entonces que el contrato de compraventa, Escritura Núm. 17, mediante la cual JAAV pretendió traspasar a Jardines de Cubuy el terreno en el que ubica el pozo es inoficiosa en cuanto al predio expropiado. Es decir, el referido negocio no surtió efecto legal alguno sobre la titularidad del bien expropiado. Por tanto, el Tribunal incidió al disponer que Jardines de Cubuy tenía derecho a participar de la justa compensación consignada como dueño proporcional del pozo, pues este nunca advino dueño de la propiedad expropiada y tampoco del pozo.

El foro apelado determinó que cuando la Autoridad presentó su petición de expropiación y consignó la justa compensación, lo hizo en relación al predio donde ubica el pozo y no al pozo como tal. Sin embargo, del expediente y de la ley aplicable no surge base razonable que sustente dicha determinación. La prueba que obra en autos revela que en todo momento la Autoridad ha dejado claro su interés de hacer uso del pozo que está en el predio de terreno que eventualmente expropió.⁹

⁸ La existencia de un contrato está supeditada a que concurran los siguientes componentes: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Véase 31 LPRA secs. 3391 y 3451; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). Carente de alguno de estos elementos esenciales, el contrato carece de validez. Es nulo e inexistente, un contrato que sea contrario a las leyes, a la moral o al orden público. *Luan Investment vs. Rexach Construction Co.*, 152 DPR 652, 659 (2000); *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 DPR 225, 264 (1999). A tenor con la doctrina expuesta, no surte efectos legales un contrato en el que la parte que transfirió determinada cosa objeto del mismo no estaba facultada para hacerlo.

⁹ Ello surge del contrato de permuta que la autoridad otorgó con el Sr. Héctor González antes de que presentara su petición de expropiación. En virtud de dicho contrato, adquirió por un tiempo determinado el usufructo del pozo y del área en el que este se encuentra. También hizo constar su intención en el Exhibit A, cuando expuso que la finalidad de la expropiación era el "**Proyecto de Desarrollo Pozo "Sammy" Arroyo**". La totalidad de las circunstancias revela que el verdadero interés de la Autoridad era el pozo

En Puerto Rico, se considera inmueble todo aquello que esté unido a un inmueble de manera fija y que no pueda separarse sin el quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. Art. 335 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1043. También se reconoce al propietario de un terreno como el dueño de su superficie y de lo que se encuentra debajo de esta. Art. 284 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1115. Cónsono con ello, y por ser el pozo algo indivisible del terreno en el que se encuentra, cuando la Autoridad expropió el terreno evidentemente también se expropió el pozo. De manera que la justa compensación que se consignó abarcaba el terreno expropiado y el pozo. Erró el Tribunal al disponer lo contrario.

Le corresponderá al Tribunal en su día determinar la razonabilidad de dicha compensación y la participación de cada parte con interés en la misma. Ello en consideración de la prueba que se le presente. Es preciso añadir que cualquier compensación que la Autoridad haya realizado en virtud del contrato de permuta a favor de la otra parte contratante, habiéndose investido el título, es algo que el Tribunal deberá sopesar cuando determine la manera en que se habrá de distribuir la justa compensación entre las partes con interés.

-B-

Por otro lado, JAAV planteó que el Tribunal incumplió con su deber de notificar la Sentencia apelada a todas las partes con interés. En específico, que no se le notificó a Caribbean Private Label, Inc. de la misma. Del expediente tampoco surge que dicha entidad haya participado del caso o que haya sido admitida como

parte con interés. Por lo tanto, dicho error no se cometió.

En mérito de lo expuesto, resolvemos que el Tribunal debió limitarse a disponer si era necesaria la intervención de Jardines de Cubuy y las razones para ello. Era necesario determinar el momento en que el Estado advino titular de la propiedad en cuestión, lo cual, como establecimos, ocurrió el 2 de abril de 2008 con la investidura de título. Como corolario, era JAAV el titular del bien al momento de la expropiación.

Jardines de Cubuy nunca advino titular del inmueble expropiado. En vista de que Jardines de Cubuy no logró demostrar la existencia de algún derecho que amerite su participación de la justa compensación por el cual debía participar de la justa compensación consignada, el Tribunal debió denegar su intervención.

Toda vez que lo aquí resuelto dispone de la totalidad de la controversia, resulta innecesario adentrarnos en la discusión de los demás señalamientos de error.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **REVOCAMOS** la *Sentencia apelada*. Se devuelve el caso para la continuación de los procesos conforme a lo aquí resuelto.

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

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