

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

MARILYN LÓPEZ RODRÍGUEZ
EN REPRESENTACIÓN DE
LA SUCESIÓN DE LA
SRA. CARMEN RESTO

Recurrente

Vs.

MUNICIPIO DE CULEBRA

Recurrido

KLRA201700767

Revisión
administrativa
procedente del
Municipio de
Culebra

Sobre:
Reposición de
Parcela #99
Villa Muñeco
(#18 Resaca)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de diciembre de 2017.

La Sra. Marilyn López Rodríguez (señora López), en representación de la Sucesión de la Sra. Carmen Resto (señora Resto), solicita que este Tribunal revoque una *Notificación Formal de Revocación de Usufructo y/o Posesión* (Resolución) que emitió el Municipio de Culebra (Municipio). En esta, el Municipio ordenó la re-posesión del solar objeto de esta controversia.

Se desestima el recurso de revisión judicial por falta de jurisdicción.

I. Tracto Procesal

El 21 de abril de 2016, la señora López remitió una misiva sobre Petición de Registro de la Propiedad al Municipio. En esta, informó que era la representante autorizada de tres (3) de los cinco (5) herederos de la sucesión de la señora Resto. Explicó que le interesaba solicitar un certificado de la propiedad correspondiente

a la parcela #18, localizada en el Barrio Resaca, sector Villa Muñeco, en Culebra. Sostuvo que la señora Resto adquirió dicha propiedad, mediante una compraventa, el 10 de junio de 1985. Indicó que le interesaba tramitar el título de la propiedad.

El 15 de junio de 2016, el Municipio emitió un documento intitulado *Orden de Cese y Desista Parcela Municipal #99 Villa Muñeco/ #18 Resaca*. El Municipio indicó que la propiedad era una parcela municipal y que el *Contrato de Compraventa* que suscribió la señora Resto era claro al disponer que solo se estaba vendiendo la estructura que enclavaba en dicha parcela. Añadió que la estructura llevaba varios años abandonada y no recibía los servicios de agua y energía eléctrica. Expresó que el interés público del Municipio era entregar, en usufructo, ciertas parcelas municipales a residentes de escasos recursos para que pudieran edificar sus hogares. El Municipio adujo que la señora López no era residente del Municipio y, por virtud del Art. 9.006 de la Ley de Municipios Autónomos (Ley Núm. 81-1991), *infra*, 21 LPRA sec. 4456, tenía la obligación de impedir que personas que no cumplieran con los requisitos necesarios realizaran algún acto de dominio o administración sobre las parcelas municipales. Por último, el Municipio advirtió a la señora López sobre el derecho a solicitar una vista administrativa dentro de los 30 días siguientes al recibo de dicha notificación.

Luego de varios trámites y sendas comunicaciones entre las partes, el 30 de marzo de 2017, se celebró la vista administrativa. El 16 de agosto de 2017, se emitió el *Informe de Oficial Examinador* (Informe). En este,

primero, se reiteró que el *Contrato de Compraventa* establecía inequívocamente que la señora Resto adquirió la estructura que enclavaba en el solar, pues la parcela municipal le pertenecía a la Marina de los Estados Unidos y/o al Municipio. Segundo, sostuvo que la señora López no cualificaba para obtener y/o poseer una parcela municipal, ya que no era residente del Municipio. Tercero, se expresó que la señora Resto no adquirió la posesión de la parcela por virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Se explicó que la señora Resto adquirió la estructura en el año 1985, cuando la parcela aun pertenecía a la Marina de los Estados Unidos. Durante ese tiempo, no podía discurrir el término de la usucapión en contra del Gobierno de los Estados Unidos. Dicho término prescriptivo, según se indicó en el Informe, comenzó a correr a favor de la señora Resto en el año 1988, cuando la parcela pasó al Municipio. Por ende, solo habían transcurrido veintinueve (29) años. Así, se recomendó la re-posesión de la parcela municipal. Por último, el Informe indicó que debía incluirse una advertencia que indicara a la parte afectada --señora López-- que tenía 30 días para presentar un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Primera Instancia.

El 17 de agosto de 2017, el Municipio emitió su Resolución. Indicó que acogía, en su totalidad, el Informe y sus recomendaciones. Ordenó la re-posesión de la parcela municipal. Advirtió, además, que la señora López tenía 30 días a partir de la notificación de la determinación para presentar su recurso de revisión ante el Tribunal de Primera Instancia.

Inconforme, el 18 de septiembre de 2017, la señora López presentó ante este Tribunal una *Petición de Revisión*. Indicó que el Municipio cometió los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Erró el Municipio y el señor Examinador al entender que son de aplicación a este caso la [Ley Núm. 81-1991] que en su Artículo 9.007 que (sic.) permite la revocación[,] por parte del Alcalde[,] de un Usufructo y el Artículo III del Reglamento de Parcelas de 2008[,] el Anejo 12, Páginas 40-72 del Apéndice.

SEGUNDO ERROR: Erró el Alcalde en adoptar el informe y recomendaciones del Lcdo. Luis A. Santiago Zambrana presentadas en el informe adoptado por este el cual utilizó de base para revocar el usufructo. El mismo es contrario a derecho por razón de que sus conclusiones no se sostienen por la evidencia contenida en el expediente ni por lo presentado por este en la narrativa del informe. El señor Examinador, Luis A. Zambrana erró al considerar evidencia que a la fecha de la vista no era parte del expediente y que por el contrario fue notificada días después de celebrada la vista administrativa a la representación legal de la parte aquí compareciente.

TERCER ERROR: Erró el Alcalde y el señor Examinador al celebrar una vista sin notificar de ello a partes indispensables en este caso. Se dejaron fuera de la vista y nunca fueron notificados del procedimiento a miembros de la Sucesión de la [señora Resto] lo que tiene el efecto de privar de su propiedad a personas sin un debido proceso de ley.

CUARTO ERROR: Erró el Alcalde [al] adoptar un informe en la (sic.) que se adjudica el (sic.) Examinador la facultad de adjudicar cuestiones de derecho que solo son de la jurisdicción y competencia del Tribunal de Primera Instancia del Tribunal General de Justicia.

El 11 de diciembre de 2017, el Municipio presentó una *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. Indicó que el Art.9.007 de la Ley de Municipios Autónomos, *infra*, disponía que era el Tribunal de Primera Instancia, y no este Tribunal, el foro con autoridad para atender esta controversia, por lo que solicitó la desestimación del recurso.

II. Marco Legal

A. Jurisdicción.

La jurisprudencia en Puerto Rico dicta, reiteradamente, que los tribunales deben ser guardianes celosos de su jurisdicción. *Pagán v. Alcalde Mun. Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997). El Tribunal Supremo define la jurisdicción como el poder o la autoridad de un tribunal para considerar o decidir casos o controversias. *S.L.G. Solá-Morena v Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011).

Ante una situación en la que un tribunal no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo tiene jurisdicción para así declararlo y proceder a desestimar el caso. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). Esto es así debido a que la falta de jurisdicción es un defecto que no puede subsanarse. *Lozada Sánchez v. E.L.A.*, 184 DPR 898, 994 (2012). Una de las ocasiones en que un tribunal carece de jurisdicción, es cuando se presenta un recurso tardío o prematuro, pues este "adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre [...] puesto que su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico...". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Pueblo v. Santana Rodríguez*, 148 DPR 400, 402 (1999).

Conforme a lo anterior, la Regla 83(B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(B), establece que una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

- 1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

- 2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello;
- 3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;
- 4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;
- 5) que el recurso se ha convertido en académico. (Énfasis nuestro).

Además, la Regla 83(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(C), establece que este Tribunal puede, a iniciativa propia, desestimar un recurso por cualquiera de los motivos que indica la Regla 83(B), *supra*, entre estos, carecer de jurisdicción.

B. Debido Proceso de Ley

Tanto la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como la Constitución de Estados Unidos, reconocen el derecho fundamental al debido proceso de ley. Emdas. V y XIV Const. EE. UU., LPRA Tomo 1, págs. 191 y 207-208 (2016); Art. II, Const. ELA Art. II, Sec. 7 Const. ELA, LPRA Tomo I, pág., 301 (2016); *González Segarra et al. v. C.F.S.E.*, 188 DPR 252, 278 (2013). Una vez una persona es parte en el proceso adjudicativo, esta tiene derecho a participar efectivamente en dicho proceso, ser notificada de las determinaciones, órdenes o resoluciones que emita la agencia y solicitar revisión judicial. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1013 (2008).

Por imperativo del derecho al debido proceso de ley, la notificación adecuada de una determinación

administrativa resguarda el derecho de las partes a cuestionar dicha determinación en el foro judicial correspondiente. *Íd.*, pág. 1014; *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 35-38 (2000). En protección del debido proceso de ley, la Curia Máxima ha determinado que, a una parte a la cual no se le ha notificado una determinación administrativa conforme a derecho, no se le pueden imponer los términos jurisdiccionales para recurrir de dicha determinación. *Comisión Ciudadanos v. G.P Real Property, supra*, pág. 1015. Es a partir de la notificación adecuada que debe contarse el término para recurrir. *Berrios v. Comisión de Minería, supra*, pág. 1014.

Así, la naturaleza informal o sumaria de un proceso adjudicativo no puede ser un obstáculo para que se le garantice a las partes afectadas el mínimo irreductible de garantías procesales reconocidas como justas y equitativas. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969 (2011). Hay que concederle a una parte afectada una notificación adecuada, la oportunidad de confrontarse con la prueba de la otra parte, la de presentar la suya propia, la de reconsiderar la determinación administrativa y la de revisar judicialmente dicha determinación. *Torres Santiago v. Depto. Justicia, supra*, pág. 994; *Almonte et al. v. Brito*, 156 DPR 475, 482 (2002).

C. Ley de Municipios Autónomos

La Ley Núm. 153-2009 enmendó, en términos generales, el Art. 9.007 de la Ley de Municipio Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, Ley Núm. 81-1991, 21 LPRA sec. 4457. Actualmente, dicho Artículo dispone:

Cuando el alcalde estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo, se notificará por escrito con acuse de recibo a la última dirección conocida del usufructuario de la intención de revocarle tal concesión, si su nombre y dirección fuera conocida. En el caso de que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, el municipio podrá optar entonces por la publicación de un edicto en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, una vez, notificándole al usufructuario y/o cualquier persona que pueda tener interés, la intención de revocar el usufructo.

En ambos casos, el municipio [les] informará a los usufructuarios que tendrán derecho a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas por las cuales no deba revocarse el usufructo, la cual se celebrará en la fecha que se indique en la carta y/o edicto, es decir, treinta (30) días a partir de la fecha del matasellos del correo del acuse de recibo de la notificación o treinta (30) días a partir de la publicación del edicto.

Esta vista será presidida por el funcionario o empleado municipal en quien delegue el alcalde y el usufructuario podrá comparecer, por sí o asistido de abogado, y presentar evidencia a su favor. El informe de la vista, con sus conclusiones y recomendaciones, será remitido no más tarde de quince (15) días siguientes a la fecha de la vista al alcalde, quien emitirá su decisión no más tarde de treinta (30) días a partir de la fecha en que reciba el informe.

Toda persona adversamente afectada por la revocación del usufructo de un solar municipal, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal Apelativo con jurisdicción sobre el distrito judicial en que esté ubicado el municipio, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del alcalde y/o de la publicación del edicto, notificando la revocación. (Énfasis suplido).

III. Discusión

Los tribunales están obligados a verificar su jurisdicción antes de entrar a resolver los méritos de cualquier controversia.¹ La señora López solicita que

¹ *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345 (2003).

este Tribunal revise la Resolución que el Municipio emitió y notificó el 17 de agosto de 2017. Indica que, pese a la advertencia que emitió el Municipio, presentó su recurso de revisión judicial, pues entendía que el Municipio cometió un error en la notificación y este era el foro con jurisdicción. Por su parte, el Municipio solicitó la desestimación del recurso, pues entendía que el TPI era el foro indicado para atender esta controversia.

Como se indicó en la Sec. II(C), Art. 9.007, *supra*, cualquier parte afectada por la revocación de un usufructo podrá presentar una solicitud de revisión judicial ante este Tribunal y dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la Resolución. Sin embargo, surge de la notificación de la Resolución que el Municipio emitió la advertencia siguiente:

Toda persona adversamente afectada, en caso de que no esté de acuerdo con la determinación aquí notificada, se le apercibe que como persona afectada por la revocación del usufructo del solar municipal podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Primera Instancia de Fajardo dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la presente notificación.

Este Tribunal no está ante una omisión del derecho de apelar cierta resolución. Más bien está ante una advertencia, en su totalidad errada, en cuanto al derecho que tenía la señora López para solicitar una revisión judicial. En este caso, se incumplió con las exigencias del debido proceso de ley, ya que no se notificó adecuadamente la Resolución. Es decir, el Municipio emitió una notificación defectuosa, en la cual no solo indicó incorrectamente el foro revisor al cual

la señora López debía recurrir, sino que también expresó -erróneamente-- el término que tenía la señora López para presentar su recurso.

Este defecto es insubsanable e impide que este Tribunal adquiriera jurisdicción sobre el recurso hasta tanto el Municipio notifique nuevamente, conforme a derecho, a la señora López.

IV.

Se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

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

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