

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

MUNICIPIO DE CULEBRA

Recurrido

v.

PUERTO RICO LAND &
FRUIT, SE

Peticionario

KLCE201800634

Certiorari procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Región
Judicial de San Juan

Civil número:
K EF2016-0003

Sobre: Expropiación
forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2018.

Comparece Puerto Rico Land & Fruit, SE (PRLF; peticionaria) y nos solicita que dejemos sin efecto una *Resolución* del 3 de abril de 2018, notificada el 11 de abril de 2018, en la que la Sala de San Juan del Tribunal de Primera Instancia (TPI) denegó una *Moción de reconsideración parcial* sobre una *Resolución* que ordenó la inscripción de una propiedad relacionada a un procedimiento de expropiación forzosa en el Registro de la Propiedad.

Adelantamos que se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

I

La peticionaria expone en el recurso ante nuestra consideración que la parte recurrida, Municipio de Culebra (Municipio), presentó el 2 de febrero de 2016 una petición de expropiación forzosa para la adquisición de una parcela de 4 cuerdas propiedad de PRLF. Esta parte se opuso e impugnó ante el TPI el fin público de la expropiación¹ y el foro recurrido concedió término al Municipio y a PRLF para el descubrimiento de prueba sobre el fin público. Luego de tomarse deposiciones al alcalde del Municipio de Culebra y a otros funcionarios, PRLF presentó el 28 de abril

¹ Véase *Petición de certiorari*, pág. 2.

de 2017 una *Solicitud de sentencia sumaria*² en la que impugnó el fin público de la expropiación.

Posteriormente, en atención a una *Solicitud de enmienda al Exhibit A*, el TPI emitió el 1 de marzo de 2018 una *Resolución* en la que dispuso lo siguiente:

1. Se dé por enmendado el Exhibit "A" que radicó con dicha [m]oción, el cual se hace formar parte de esta resolución para todos los efectos legales.
2. Se ordena al Registrador de la Propiedad correspondiente, que proceda inscribir la propiedad según se describe en el Exhibit "A" Enmendado.³

Luego, el 13 de marzo de 2018, PRLF presentó una *Moción de reconsideración parcial*⁴ en la que expone que el TPI no ha resuelto la *Solicitud de sentencia sumaria* presentada el 28 de abril de 2017 en la que se argumentó en cuanto a la inexistencia de fin público para la expropiación. La peticionaria reclama que no procede la inscripción de la propiedad según ordenado en la *Resolución* del 1 de marzo de 2018 antes citada, hasta que se resuelva la controversia sobre fin público y otros asuntos.

El Municipio presentó el 20 de marzo de 2018 un escrito titulado *Oposición a reconsideración parcial*⁵ en el que expuso que la *Moción de reconsideración parcial* de PRLF no cumple con los requisitos de la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47. Añade la parte recurrida que procede la desestimación de la solicitud de reconsideración parcial "sin que tenga el efecto de interrumpir término alguno" y que el TPI "tiene absoluta discreción" para resolver la *Solicitud de sentencia sumaria* antes citada.⁶ También señaló que "la enmienda al Exhibit A es producto de una falta de tracto o defecto en el título de PRLF", que "[l]os autos son claros al establecer el porqué de la enmienda realizada al Exhibit A" y que "[l]a enmienda no se debe al manejo que se ha dado del caso."⁷

² Apéndice del recurso, Exhibit VI.

³ Apéndice del recurso, Exhibit I.

⁴ Apéndice del recurso, Exhibit II.

⁵ Apéndice del recurso, Exhibit III.

⁶ *Id.*

⁷ *Id.*

Por último, el 26 de marzo de 2018, PRLF presentó un escrito titulado *Réplica a oposición a Moción de reconsideración parcial*⁸ en el que reitera los argumentos presentados en su *Moción de reconsideración parcial*.

El TPI emitió una *Orden*⁹ el 3 de abril de 2018, notificada el 11 de abril de 2018, que declara no ha lugar la *Moción de reconsideración parcial* y dispone lo siguiente:

[]. Advierta que nuestra determinación del 1 de marzo de 2018 resulta en una enmienda para significar a una parte con interés en el caso. La Resolución de Investidura de título fue emitida por la Hon. Mabel Ramón Milian (Q.E.P.D.) el 9 de noviembre de 2016 y **en esta nada se dispone sobre la controversia que pueda existir sobre fin público**, sobre lo cual conforme Resolución del 9 de septiembre de 2016 se dispondría una vez emplazadas todas las partes con interés, hecho que aún no se ha verificado. No obstante, advierta que todo lo dispuesto en la antedicha Resolución advino final y firme por lo que no será objeto de relitigación. (Énfasis nuestro.)¹⁰

Inconforme, PRLF presentó una *Petición de certiorari* en la que señaló los siguientes errores:

PRIMER ERROR:

ERRÓ EL TPI AL ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD “ALEGADAMENTE EXPROPIADA” CUANDO AL MOMENTO DE LA ORDEN NO HAY DETERMINACIÓN DE QUE EXISTA FIN PÚBLICO PARA LA EXPROPIACIÓN, DETERMINACIÓN QUE ES DE UMBRAL Y PREVIA A PODER ORDENAR LA INSCRIPCIÓN.

SEGUNDO ERROR:

ERRÓ EL TPI AL ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD “ALEGADAMENTE EXPROPIADA” CUANDO A LA FECHA DE LA ORDEN NO HAY CONSTANCIA EN EL RECORD DE CUAL ES LA DESCRIPCIÓN DE LA ALEGADA EXPROPIACIÓN Y EL PROPIO MUNICIPIO QUE “EXPROPIA” CARECE DE INFORMACIÓN SOBRE QUE ES LA PROPIEDAD EXPROPIADA.

TERCER ERROR:

ERRÓ EL TPI AL INDICAR QUE UNA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2016 ES FINAL Y FIRME, CUANDO NO CUMPLE CON NINGUNO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA QUE ADVENGA FINAL Y FIRME BAJO LA REGLA 42.3 Y BAJO EL CASO TORRES MARTÍNEZ V. TORRES GHIGLIOTTY, 175 DPR 83.

⁸ Apéndice del recurso, Exhibit IV.

⁹ Apéndice del recurso, Exhibit V.

¹⁰ *Id.*

El 7 de agosto de 2018, el Municipio presentó *Moción de desestimación de la petición de certiorari*. Con el beneficio de los escritos presentados por las partes, resolvemos.

II

A. Recurso de *certiorari*

El auto de *certiorari* es un remedio procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.¹¹ A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la **admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia**. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. (Énfasis nuestro.)¹²

Sin embargo, el citado estatuto, “alteró sustancialmente el enfoque prácticamente irrestricto característico de la revisión interlocutoria de las órdenes y resoluciones emitidas por el TPI hasta entonces vigente, dando paso a uno mucho más limitado”.¹³ Por tanto, el asunto planteado en el recurso instado por el promovente debe tener cabida bajo alguno de los incisos de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, pues el mandato de dicha regla, establece taxativamente que “solamente será expedido” el auto de *certiorari* para la revisión de remedios provisionales, interdictos,

¹¹ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

¹³ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 336 (2012).

denegatoria de una moción de carácter dispositivo, admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia y en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Así las cosas, el primer examen que debe pasar todo recurso de *certiorari* para ser expedido es que tiene que tener cabida bajo alguno de los incisos de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Este *test* es mayormente objetivo. Por esto, se ha dicho que “los litigantes deben abstenerse de presentar recursos de *certiorari* para revisar órdenes y resoluciones de asuntos que no estén cobijados bajo las disposiciones de la Regla 52.1”. El tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente cuando el mismo gire en torno a alguna materia extraña a las disposiciones de la Regla 52.1, *supra*.

Superada esta primera etapa, procede hacer un segundo examen relativamente subjetivo. Se trata de nuestro examen tradicional caracterizado por la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. A pesar de ser un asunto discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones esboza los siete criterios que el tribunal tomará en consideración al determinar la expedición de un auto de *certiorari*.¹⁴ Estos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

¹⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Por tanto, la discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”, sino que el tribunal revisor debe ceñirse a los criterios antes transcritos. Si luego de evaluar los referidos criterios, el tribunal no expide el recurso, el tribunal puede fundamentar su determinación de no expedir, mas no tiene obligación de hacerlo. Esto es cónsono con el fundamento cardinal para la adopción de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que es “atender los inconvenientes asociados con la dilación que el antiguo esquema ocasionaba en los procedimientos, así como la incertidumbre que se suscitaba entre las partes del litigio”.¹⁵

Ahora bien, la denegatoria de expedir el auto de *certiorari* no constituye una adjudicación en los méritos, y responde al ejercicio de la facultad discrecional de este tribunal para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia, y evitar, de este modo, la dilación innecesaria de la resolución final del pleito.¹⁶ La parte afectada por la denegatoria de expedir el auto en controversia tiene a su favor la revisión del dictamen final, una vez sea resuelta la causa de acción por el foro sentenciador.¹⁷

B. El procedimiento de expropiación forzosa

El Artículo II, sección 9 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dispone lo siguiente:

No 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. No se aprobará ley alguna autorizando a expropiar imprentas, maquinarias o material dedicados a publicaciones de cualquier índole. Los edificios donde se encuentren instaladas solo podrán expropiarse previa declaración judicial de necesidad y utilidad públicas mediante procedimientos que fijara la Ley, y solo podrán tomarse antes de la declaración judicial, cuando se provea para la publicación un local adecuado en el cual pueda instalarse y continuar operando por un tiempo razonable.

¹⁵ *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 336.

¹⁶ *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755-756 (1992).

¹⁷ *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 93 (2001).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado, en cuanto a la facultad inherente del estado de expropiar, lo siguiente:

El derecho del gobierno a expropiar propiedad privada para uso público 'es un atributo inherente y necesario de la soberanía... y es superior a todos los derechos de propiedad.'... El título que se adquiere mediante la expropiación no se deriva del título del anterior dueño, sino que es un título nuevo, independiente y absoluto. (Citas internas omitidas). *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp., supra*, pág. 808, que cita a *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados*, 74 DPR 961, 970 (1953).

Además, "[e]n términos generales se ha sostenido que como la facultad de expropiar es un atributo inherente a la soberanía del Estado, **las únicas limitaciones que pueden reconocerse a su ejercicio son que la propiedad se dedique a un uso o fin público y se le satisfaga al demandado una justa compensación** por ella." (Énfasis nuestro.) *M. Mercado e Hijos v. Tribunal Superior*, 85 DPR 370 (1962).

Por lo tanto, "[e]l poder de expropiación forzosa del Estado Libre Asociado es consustancial mismo con su existencia como Estado, e inseparable de su poder político" y "[l]a Constitución de Puerto Rico se lo reglamenta en el sentido de que lo ejerza para utilidad pública, y como hemos concluido, beneficio e interés o utilidad social y del bien común, sujeto al pago de una justa compensación [...]." *E.L.A. v. Rosso*, 95 DPR 501, 536 (1967). Se reconoce como justa compensación al "valor en el mercado de la finca, sin tomar en consideración las cargas reales o gravámenes que afecten a la finca." *A.C.T. v. 780.6141M²*, 165 DPR 121, 134 (2005), que cita a *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp., supra*, pág. 807.

Al presentarse ante el TPI la petición de expropiación forzosa, con arreglo a lo dispuesto en 32 LPRa secs. 2901 y ss., el Estado deposita la compensación debida "a favor **del dueño y de cualquier persona que tenga derecho**, conforme las normas aplicables, a participar de ella." *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 807 (1994) que cita la Ley de 12 de marzo de 1903, p.50, sec. 4 & 5(a), 32 LPRa sec. 2905 & 2907 (Ley de Expropiación Forzosa)

y, las Reglas 58.3 y 58.9 de las de Procedimiento Civil de P.R. (32 LPRA Ap. V Rs. 58.3 y 58.9).¹⁸ Se trata de un procedimiento *in rem*, el cual “[n]o va dirigido contra ningún demandado en particular, sino contra la propiedad propiamente dicha.” *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp.*, *supra*, pág. 808.

La petición de expropiación forzosa incluye, entre otros documentos, una declaración de adquisición y entrega material la cual deberá contener y estar acompañada de lo siguiente:

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. 32 LPRA sec. 2907; *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M²*, 180 DPR 206, 217(2010) que cita a *A.C.T. v. Iñesta*, 165 DPR 891,902 (2005).

Al presentarse la petición de expropiación forzosa ante el TPI, que incluye la consignación de la compensación estimada y la declaración de adquisición y entrega material de la propiedad, “el título de dominio queda investido en la entidad gubernamental que solicitó la expropiación.” *Amador Roberts et als. v. ELA*, *supra*, pág. 278, que cita a *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M²*, *supra*, pág. 217 y a *A.C.T. v. Iñesta*, *supra*, págs. 902–903.

La Ley de Expropiación Forzosa y la Regla 58 de Procedimiento Civil **reconocen el derecho al dueño de la propiedad expropiada como parte con interés** para “formular sus defensas y objeciones, **tanto en el carácter público del uso a que se destinara la propiedad** como a la cuantía declarada como justa compensación.” *A.C.T. v. 780.6141m²*,

¹⁸ Las Reglas 58.1-58.9 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V R. 58.1-58.9 mantienen la misma redacción de las Reglas 58.1-58.9 de las de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III R. 58.1-58.9.

supra, pág. 133. Por otro lado, al arrendatario del inmueble objeto de expropiación ordinariamente le asiste el derecho a participar de la compensación que el Estado deposite. *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp.*, *supra*, pág. 815. La renuncia a ese derecho debe constar de una manera clara y expresa. *Id.*

En cuanto a la justa compensación, de ser impugnada la cuantía originalmente consignada con la petición de expropiación forzosa, corresponde al TPI su adjudicación final. Luego, “[l]a compensación fijada por el tribunal sustituye los bienes inmuebles y los dueños de cada interés sobre los mismos recobran de dicha compensación el mismo interés proporcional que tenían en la propiedad expropiada.” *Adm. de Terrenos de P.R. v. Nerashford Dev. Corp.*, *supra*, págs. 811-812 que cita a *Pueblo v. McCormick, Alcaide & Co.*, 78 DPR 939, 945-946(1956). No obstante, le corresponde al dueño de la propiedad “cuestionar la cantidad depositada como justa compensación y presentar la evidencia correspondiente sobre el valor en el mercado del inmueble expropiado.” *A.C.T. v. 780.6141M²*, *supra*, pág. 133.

III

PRLF, en esencia señala en el recurso ante nosotros, que el TPI se equivocó al ordenar la inscripción de la propiedad objeto de una petición de expropiación. Argumenta la peticionaria que, al haber impugnado el fin público del procedimiento, no procede en la inscripción de la propiedad a favor de la entidad que expropia, el Municipio, hasta que el TPI adjudique sobre la impugnación del fin público. Además, insiste en que el foro recurrido debió declarar ha lugar la *Moción de reconsideración parcial*, *supra*, sobre la orden al Registrador de la Propiedad para que inscribiera la propiedad a favor del Municipio.

Debemos determinar si la controversia planteada ante nuestra consideración es susceptible de revisión judicial a la luz de las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. Reiteramos que mediante la *Resolución* emitida el 1 de marzo de 2018, **el TPI ordenó la**

inscripción en el Registro de la Propiedad del inmueble objeto del procedimiento de expropiación forzosa como lo provee el ordenamiento y conforme a la jurisprudencia interpretativa antes citada. Es decir, se dispuso que “la enmienda al Exhibit A es producto de una falta de tracto o defecto en el título de PRLF”, que “[l]os autos son claros al establecer el porqué de la enmienda realizada al Exhibit A” y que “[l]a enmienda no se debe al manejo que se ha dado del caso.”

Luego, al atender la *Moción de reconsideración parcial, supra*, el TPI deniega la reconsideración de la orden y **reitera que la inscripción no es final, pues se trata de una resolución interlocutoria de investidura de título, sujeta su finalidad a que se emplazan a las partes con interés identificadas en la petición y a que se atienda en su momento en los méritos “la controversia que pueda existir sobre fin público”**. Por tanto, estamos ante una resolución interlocutoria. Una vez se adjudique si procede o no la impugnación de fin público, el TPI podrá disponer si se deja sin efecto la inscripción o si hay fin público, y culminar aquellos procesos, si alguno, en cuanto a reclamos de suma adicional a la compensación estimada que ya se consignó y así dar finalidad al proceso de expropiación ante el TPI. Al no tratarse de las instancias que enumera la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, no nos corresponde intervenir con el dictamen interlocutorio.

Luego de un examen minucioso de los escritos de las partes y del apéndice, concluimos que el TPI ha actuado conforme a derecho en el manejo del caso tomando en cuenta la naturaleza procesal y sustantiva del procedimiento de expropiación forzosa, y en el ejercicio prudente de su discreción. Además, no vemos asomo de prejuicio, parcialidad o error por parte del TPI. Tampoco estamos ante una situación de hechos en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Reiteramos que no se justifica nuestra intervención, por lo que no procede expedir el auto de *certiorari* solicitado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

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