

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MUNICIPIO DE COMERÍO Apelado Vs. VIDAL RIVERA FONTAÑEZ Y OTROS Apelantes		Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K EF2008-0061 (1003) Sobre: Expropiación Forzosa
MUNICIPIO DE COMERÍO Apelante Vs. VIDAL RIVERA FONTAÑEZ Y OTROS Apelados	KLAN201900855 <i>cons.</i> KLAN201900860 & KLCE201901059	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K EF2008-0061 (1003) Sobre: Expropiación Forzosa
MUNICIPIO DE COMERÍO Recurrido Vs. VIDAL RIVERA FONTAÑEZ Y OTROS Peticionario		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K EF2008-0061 (1003) Sobre: Expropiación Forzosa

Panel integrado por su presidente el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

Comparecen los señores Vidal Rivera Fontañez y Amparo Centeno Centeno, (en adelante, *apelantes-apelados* y/o señores *Rivera-Centeno*), solicitando que revisemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera

Instancia, Sala Superior de San Juan, donde, a instancia de aquellos, se decretó la nulidad del proceso de expropiación forzosa iniciado por el Municipio de Comerío (en adelante, *Municipio* o *apelado-apelante y/o*). Ello debido a que el Municipio incumplió con ciertos requisitos que lo empoderaban para poder ejercitar la acción de expropiación forzosa de terrenos ubicados en una comunidad especial, dejando al Municipio sin autoridad para expropiar. Como resultado desestimó la acción sin perjuicio, revirtió la investidura de título y ordenó al Registrador de la Propiedad cancelar la inscripción a favor del Municipio. También ordenó a los señores Rivera-Centeno devolver la justa compensación previamente retirada por ellos del Tribunal de Primera Instancia.

De igual modo, comparece en recurso separado el Municipio, solicitando que revisemos la *Sentencia* antes mencionada, por dejar sin efecto la expropiación forzosa pretendida debido al incumplimiento con la *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales*, Ley Núm. 1-2001, según enmendada, 21 LPRA sec. 962 et seq. También comparecen en otro recurso los señores Rivera-Centeno solicitando la revisión de una *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia, denegando el *Memorando de Costas* presentado por estos.

Oportunamente consolidamos los tres casos.

Veamos.

I.

El presente pleito tiene su origen cuando el 7 de febrero de 2008, el Municipio presentó una demanda con el propósito de adquirir mediante expropiación forzosa una parcela de terreno de 4.7652 cuerdas (en adelante,

Parcela A) a su vez ocupada por diferentes dueños de estructuras con el propósito de otorgarles títulos de propiedad.¹ Ello bajo la autoridad de la Resolución Número 8, Serie 2007-2008², aprobada por la Legislatura Municipal de Comerío el 12 de septiembre de 2007 y un *Convenio de Transferencia de Fondos para la Rehabilitación y/o Construcción de Viviendas, Proyectos de Infraestructura y Otros Asuntos*³, que entre otras comunidades de Comerío, cubría a la Comunidad Especial Sector El 26, del Barrio Palomas en Comerío. Dicho convenio fue suscrito en el año 2004, entre el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, el Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado, la Administración para el Desarrollo y Mejoras de la Vivienda y el Municipio de Comerío.

La *Resolución* aprobada por la Asamblea Municipal de Comerío indica que Vidal Rivera Fontañez era el propietario de los terrenos que se pretendía expropiar y compensar por las rentas de trece solares dejadas de devengar por el señor Rivera Fontañez desde el 1 de noviembre de 2005 hasta el 31 de agosto de 2007. Junto con su demanda, el Municipio consignó en el Tribunal el monto de \$10,700.00, incrementada posteriormente a \$14,600.00, como justa compensación estimada por la adquisición. No empero lo anterior, la demanda no incluyó entre los derechos a ser adquiridos la renta dejada de devengar por el señor Rivera Fontañez desde el 1 de noviembre de 2005 hasta el 31 de agosto de 2007.

¹ Véase, Apéndice a KLAN201900860, pág. 116 (*Resolución Número 8, Serie 2007-2008, por la Legislatura Municipal de Comerío, de 12 de septiembre de 2007*).

² *Íd.*

³ *Íd.*, pág. 86.

Así, el 21 de febrero de 2008, mediante *Resolución*, acompañada al legajo de expropiación, el Tribunal de Primera Instancia decretó que el título absoluto de dominio sobre la propiedad quedaba investido en el Municipio de Comerío, y ordenó al Registrador de la Propiedad a inscribirlo a favor del Municipio. Tras algunas incidencias en el pleito, se identificó y añadió por enmienda a los apelantes-apelados como dueños extra registrales del predio en disputa. Aunque estos alegaban que adquirieron su título sobre el terreno a expropiarse mediante una escritura de compraventa, copia de la cual presentaron, surge de esta que dicha propiedad no concordaba con la expropiada conforme al Registro y a su descripción registral. Quienes figuran como dueños registrales de la propiedad a expropiarse eran los señores Modesto Oyola Colón y Luisa Alvarado, fallecidos, y no surgía el derecho hereditario de estos inscrito en el Registro de la Propiedad.

El 14 de mayo de 2014 se celebró una *Conferencia con Antelación al Juicio*, a la cual comparecieron el Municipio y los apelantes-apelados. Conforme surge de la *Minuta* de dicha Conferencia, el Municipio indicó cumplir con los requisitos de la *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales*, *supra*.

Asimismo, en el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio*, presentado el 20 de septiembre de 2016, el Municipio expresó que (1) el área de terreno donde fue construido el acceso a los solares en cuestión fue cedido por los apelantes-apelados⁴; (2) que el municipio adeudaba a los señores Rivera-Centeno la suma de \$2,288.00 por concepto de rentas dejadas de devengar

⁴ *Íd.*, pág. 9 (sentencia), nota al calce 9.

entre el 1 de noviembre de 2005 y 31 de agosto de 2007; \$1,258.00 como monto estimado de intereses; ello para un total de \$3,546. El 3 de enero de 2017, el Municipio depositó el principal del monto por rentas dejadas de percibir, ascendente a \$2,288.00. Rivera-Centeno retiró del Tribunal el monto total de \$16,888.00.⁵

El 2 de febrero de 2017, los apelantes-apelados presentaron una *Moción en Solicitud de Nulidad de los Procedimientos*. En síntesis, alegaron que el Municipio no tenía facultad para presentar la demanda de expropiación debido a que incumplió con el requisito de celebrar una asamblea coordinada por la Oficina del Coordinador General para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión (OCGFSA) según dispuesto en el Art. 3 de la *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales*, 21 LPRC sec. 962nota (derogada⁶), y el Art. 7 del Reglamento Núm. 7330 del 2 de abril de 2007, conocido como *Reglamento de Consultas Comunitarias para Casos de Expropiación Forzosa Iniciados por los Municipios*, emitido por la Oficina del Coordinador General para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión (en adelante, *Reglamento 7330*).⁷ De igual modo, solicitaron al Foro Primario que (1) declarase nulo el procedimiento de expropiación forzosa incoado; (2) ordenase al Registrador de la Propiedad revertir la titularidad del predio en cuestión a nombre del señor Vidal Rivera Fontañez; y (3) que celebrase una vista de daños.

⁵ Apéndice caso KLAN201900860, pág. 5 (pág. 4 de la sentencia).

⁶ Véase, 21 LPRC sec. 962 (supl. 2019). La Ley 10-2017 eliminó esta sección, pero mantuvo en la OCGFSA la facultad de implantar la política pública.

⁷ Apéndice caso KLAN201900860, págs. 180-187.

El 8 de marzo de 2017, compareció el Municipio mediante su *Réplica en Solicitud de Nulidad de los Procedimientos*. Alegó que el procedimiento de expropiación forzosa no fue iniciado por el Municipio de Comerío, sino por la propia OCGFSA, a base de las necesidades determinadas en la asamblea realizada por invitación de esta, con la comunidad y el Municipio, celebrada el 18 de septiembre de 2001.⁸ Asimismo, enumeró once (11) razones que impedían que el Foro Primario declarase "Con Lugar" la solicitud de las apelantes-apelados, las cuales en síntesis, plantean que (1) los señores Rivera-Centeno nunca impugnaron el fin público de la expropiación, sino que estuvo de acuerdo con el mismo; (2) que la OCGFSA nunca intervino en el caso, por lo cual se entendía que el proceso fue avalado por dicha institución, y cumplió con los requisitos de ley y reglamento correspondientes; (3) que el uso a darse a los terrenos correspondía a las necesidades identificadas por la propia Comunidad, en una Asamblea celebrada en el 2001; (4) que la expropiación surge como un rechazo a la oferta monetaria realizada a los apelantes-apelados; (5) que la intervención del Municipio se limitó a implantar el propósito de la *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales*, *supra*.

De igual modo, según se describe en la *Sentencia* emitida por el Foro Primario, el Municipio acompañó con su *Réplica en Solicitud de Nulidad de los Procedimientos* lo siguiente: una *carta* producida el 20 de octubre de 2001 por la Oficina para el Financiamiento Económico y la Autogestión, en la que se hacía referencia a tres (3)

⁸ Apéndice de la Apelación, pág. 6.

proyectos identificados como prioritarios en la "Primera Asamblea de Comunidad", celebrada el 18 de septiembre de 2001, en la Comunidad Especial El 26 de Comerío; el *Convenio de Transferencia de Fondos para la Rehabilitación y/o Construcción de Viviendas, Proyectos de Infraestructura y otros Asuntos de las Comunidades Especiales Cielito, Villa Brava y El 26 del Municipio de Comerío*, otorgado en el año 2004, entre el Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, la Administración para el Desarrollo y Mejoras de la Vivienda y el Municipio de Comerío; una *Relación de Sucesos del Proyecto de Acceso a la Comunidad El 26*, emitida el 30 de noviembre de 2012 por el Ing. Gilberto Rodríguez Otero, en su capacidad de Director de la Oficina de Gerencia de Proyectos del Municipio Autónomo de Comerío; y una carta emitida el 30 de junio de 2006 por el Ing. Gilberto Rodríguez Otero, dirigida al Sr. Neftalí Ramos Rodríguez como Director de la oficina de Finanzas, y referente a la *Liquidación del Proyecto Constructora San Andrés Mejoras al Camino de Acceso a la Comunidad El "26" del Municipio de Comerío, Contrato 2005-00394* [...].

Presentada la correspondiente dúplica, y un documento en oposición a esta también identificada como *dúplica*, el Foro Primario, mediante orden dictada el 21 de abril de 2017, le concedió al Municipio un término de veinte (20) días para enmendar el *Exhibit A* e incluir como parte demandada a la Oficina el Coordinador General para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión (OCGFSA). Asimismo, le concedió un término de 30 días para diligenciar el emplazamiento a la OCGFSA, junto con

todas las mociones unidas al expediente relacionadas a la solicitud de nulidad. Acreditado el cumplimiento por parte del municipio, el Tribunal de Primera Instancia declaró "Ha Lugar" el *Exhibit A Enmendado IV*, en el que incorporaron como parte demandada a la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (ODSEC).

Tras algunas incidencias procesales, y la comparecencia de otras partes en el presente pleito, la ODSEC se pronunció con respecto a la nulidad del procedimiento. En síntesis, expresó que **la OCGFSA "certificó no tener constancia de la celebración de una asamblea comunitaria que avalara el proyecto público para el cual se expropia en este caso [...]"⁹ ni de la existencia de una "Resolución Conjunta autorizando el proyecto público y la expropiación"¹⁰.**

Concedido por el Foro Primario un término para que las partes expresaren su posición, el 14 de marzo de 2019, los señores Rivera-Centeno presentaron su posición, reiterando sus planteamientos anteriores, y concluyendo que el Foro Primario carecía de jurisdicción para atender el proceso de expropiación forzosa y transferir el título de la propiedad en cuestión a favor del Municipio. Ello ante el incumplimiento de los requisitos de ley y reglamentos correspondientes. El 15 de abril de 2019, compareció el Municipio reiterando

⁹ *Sentencia*, pág. 9. Véase, según esta, la *Certificación* emitida el 13 de septiembre de 2017 por el Sr. Manuel A. Torres Nieves, en su capacidad de Secretario del Senado del Gobierno de Puerto Rico, el cual expresaba:

Según consta en los archivos de la Secretaría del Senado[,] certificamos que el Senado de Puerto Rico no ha aprobado Resolución Conjunta relacionada a la expropiación de alguna propiedad en Barrio Palomas, Sector El 26 en Comerío, Puerto Rico. Se revisaron los archivos para el cuatrienio 2001-2004 y 2005-2008. *Íd.*

¹⁰ *Íd.*

planteamientos anteriores, a saber: (1) que el uso a darse a los terrenos correspondía a las necesidades identificadas por la propia Comunidad, en una Asamblea celebrada en el 2001; (2) que la intervención del Municipio se limitó a implantar el propósito de la *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales, supra*.

Así las cosas, el 10 de mayo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia*, la cual se notificó el 15 de mayo de 2019. En la misma declaró ineficaz la expropiación efectuada, ante el incumplimiento del Municipio con obtener una *Resolución Conjunta* de la Legislatura de Puerto Rico autorizando tales fines. Asimismo, desestimó el pleito, sin perjuicio. De igual modo, el Foro Primario, entre otras cosas: (1) **dejó sin efecto la Resolución sobre investidura de título, emitida el 21 de febrero de 2008;** (2) **ordenó al Registrador de la Propiedad cancelar la inscripción de la propiedad a favor del Municipio;** (3) **ordenó a los señores Rivera-Centeno depositar un cheque por el monto de \$16,888.00, el cual le sería restituido al Municipio;** (4) **no señaló la vista de daños solicitada ni adjudicó compensación alguna por la propiedad alegadamente expropiada temporalmente a los señores Rivera-Centeno, mientras duró la expropiación.** Como fundamento al inciso (4) anterior, indicó que la escritura de compraventa por la cual se transfirió el alegado título no fue otorgada por los titulares registrales de la propiedad a favor de los apelantes - apelados, sino por alegados causantes cuyo derecho hereditario no aparecía previamente inscrito. Añadió que la finca objeto del contrato privado de compraventa no

coincidía con la descripción registral de la propiedad expropiada. Además, dictó la *Sentencia* sin imposición de costas.

El 23 de mayo de 2019, los señores Rivera-Centeno presentaron una *Reconsideración Parcial de Sentencia*, objetando (1) la determinación con respecto a la devolución de los \$16,888.00; (2) la negativa a adjudicar compensación por la incautación temporal; (3) la negativa a conceder las costas aun cuando declaró nula la expropiación conforme lo solicitaron los señores Rivera-Centeno. De igual modo, sometió ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia el *Memorando de Costas*. Asimismo, el Estado Libre Asociado en representación de OCGFSA, presentó una *Moción de Reconsideración* el 30 de mayo de 2019, relativa a expresiones hechas en la *Sentencia* sobre su comparecencia las cuales aclaraba. Mediante resoluciones emitidas el 24 de junio de 2019, notificadas el 8 de julio de 2019, el Foro primario declaró sin lugar las reconsideraciones solicitadas y el memorando de costas.¹¹

Tras algunas incidencias, los señores Rivera-Centeno presentaron un recurso de *Apelación* el 5 de agosto de 2019, caso KLAN201900855, señalando como errores lo siguiente:

- A. Erró el TPI al ordenar al PCI restituir al Municipio de Comerío las sumas retiradas y consignadas como justa compensación, sin ordenar la celebración de una vista evidenciaría para dilucidar el derecho de la PCI a una compensación en daños por la

¹¹ Durante el proceso, el Municipio presentó un recurso de *Apelación* el cual fue desestimado por prematuridad, debido a que el Foro Primario aún no había resuelto las reconsideraciones presentadas ante su consideración. Véase *Sentencia* emitida por este Tribunal el 26 de junio de 2019 en el caso *Municipio de Comerío v. Vidal Rivera Fontañez y Otros*, KLAN201900645.

expropiación temporal llevada a cabo por el Municipio de forma *ultra vires*.

B. Erró el TPI al disponer que la Sentencia se dicta "sin imposición de costas", a pesar de que la PCI resultó victoriosa al acoger el TPI la Moción en Solicitud de Nulidad de los Procedimientos presentada por dicha parte.

El Municipio presentó su oposición el 4 de septiembre de 2019.

De igual modo, el 6 de agosto de 2019, el Municipio presentó un recurso de Apelación, KLAN201900860, señalando la comisión del siguiente error:

Erró el TPI el desestimar la Expropiación Forzosa al no cumplir con el requisito que impone la Ley número 1 de 1ro marzo de 2001, conocida como Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico, Ley núm. 1, 21 L.P.R.A. sec. 936, al no contar con la aprobación conjunta de la Asamblea Legislativa para adquirir los terrenos que están dentro de una Comunidad Especial.

Asimismo, los señores Rivera-Centeno presentaron un recurso de *Certiorari* el 4 de septiembre de 2019, KLCE20191059, señalando la comisión del siguiente error:

"Erró el TPI al denegar el Memorando de Costas instado por el recurrente a pesar de ser parte victoriosa, en contravención a lo dispuesto en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil de 2009".

Desglosado el trasfondo anterior, procedemos a resolver.

II.

A. *Expropiación Forzosa*

Se entiende como el poder de dominio eminente la facultad del Estado, actuando como soberano, de expropiar e incautarse de propiedad privada. Para ello tiene que cumplir tres requisitos: que sea para fines públicos o de utilidad social; pague la justa compensación o el valor de lo tomado y lo haga conforme

al procedimiento provisto por ley. *Aut. De Carreteras v 8,554.741 MC*, 172 D.P.R. 278, 291 (2007).¹² Si bien esta facultad del Estado prácticamente no conoce más límites que los mencionados, en contraposición, el derecho individual al disfrute de la propiedad cede ante la superioridad jerárquica de este poder del Estado. *Administración de Terrenos de Puerto Rico Recurrido v. Corporación Pesquera Henares, Inc.* 201 DPR 14, 21 (2018). *Aut. De Carreteras v 8,554.741 MC, supra*; *Vélez v. Srio. de Justicia*, 115 DPR 533 (1984); *ELA v. Márquez*, 93 DPR 393 (1966). Así, la expropiación forzosa:

[...] faculta al soberano a desposeer de una cosa a su propietario para destinarla a un fin público. A su vez, la autoridad para expropiar está limitada por la exigencia [constitucional]de que la cosa sea para un fin público y se pague justa compensación. Art. II, Sec. 9, *Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1; E.L.A. v. Registrador*, 111 D.P.R. 117 (1981); *M. Mercado e Hijos v. Tribl. Superior*, 85 D.P.R. 370 (1962). *Culebra Enterprises Corporation v. ELA*, 127 DPR 943, 952 (1991).¹³

El reconocimiento en Puerto Rico de la facultad de expropiar y la limitada protección a los derechos de propiedad privada, se puede trazar al momento de cesar la soberanía española y la posterior adopción de la Ley

¹² *Aut. De Carreteras v. 8,554.741 MC*, 172 DPR 278 (2007).

¹³ Conforme se ha resuelto:

La obligación de pagar justa compensación puede manifestarse de tres (3) formas. De ordinario el Estado ejerce directamente su poder de dominio eminente instando un recurso de expropiación. Ahora bien, la Sec. 9 del Art. II de la Constitución, *supra*, también cobra vigencia cuando éste lleva a cabo una 'incautación de hecho' al afectar de forma sustancial el uso físico de la propiedad o por medio de su reglamentación. Véanse: *Sucn. García v. Aut. de Carreteras*, 114 D.P.R. 676 (1983); *Olivero v. Autoridad de Carreteras*, 107 D.P.R. 301 (1978). En esta situación el afectado por la actuación gubernamental es quien solicita, por fiat de una acción de expropiación a la inversa, que judicialmente así se decrete y le paguen la justa compensación. *Culebra Enterprises Corporation v. ELA, supra*, págs. 952-953 (1991).

Foraker de 12 de abril de 1900, cuando imperaba en materia del derecho de propiedad el antiguo artículo 355 del entonces vigente Código Civil de 1902¹⁴ y la Ley de 12 de marzo de 1903, que según enmendada es conocida como la *Ley de Expropiación Forzosa*, 32 LPRA sec. 2901, et seq. El Tribunal Supremo de Puerto Rico definió en temprana etapa la limitada protección al derecho particular del expropiado a una justa compensación, invocando entonces la doctrina bajo la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos. US Const., Amend. V, USCA Const. Amend. V.¹⁵

Así, la Carta Orgánica de 1917, dispuso en su sec. 2 que “[l]a propiedad particular no será tomada ni perjudicada para uso público, a no ser mediante el pago de una justa compensación fijada en la forma provista por ley”. *Íd.*, Documentos Históricos, 1 LPRA, pág. 58. Esta misma redacción se mantuvo posteriormente en el Art. II, sec. 9, de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Const. ELA PR, Art. II, sec. 9, *supra*, pág. 333.¹⁶ La *Ley de Expropiación Forzosa de 1903*, según enmendada, *supra*, establece las normas y procedimientos a seguir para las expropiaciones. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición*, 180 DPR 206, 217 (2010). El procedimiento para seguir, sin embargo, es de naturaleza civil, y se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil,

¹⁴ Véase el art. 282 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1113.

¹⁵ Véanse, *Emmanuel v. El Pueblo*, 7 DPR 221, 244 (1904); *Saldaña v. Junta Escolar de Carolina*, 14 DPR 348, 359-364 (1908); *American Railroad v. Quiñones*, 15 DPR 1, 4-6 (1909); *Quiñones v. The A.R.R. Co. of Puerto Rico*, 17 DPR 267, 270-273 (1911).

¹⁶ La redacción exacta de la primera oración del Art. II, sec. 9 de la Constitución de Puerto Rico es “[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 prevista por ley.” 1 LPRA Const. ELA PR, Art. II. Sec. 9. Igualmente, el Art. II, sec. 7 de la Constitución dispone “[...] [s]e reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho... al disfrute de la propiedad... Ninguna persona será privada de su [...] propiedad sin debido proceso de ley [...]”*íd.*

32 LPRA Ap. V, R. 58. Esto, a pesar de que, el recurso de expropiación tiene "diferencias notables" con los casos civiles ordinarios. *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados de Terreno*, 74 DPR 961, 970 (1953)¹⁷. Además, su naturaleza es *in rem* y se dirige a la propiedad. 32 LPRA sec. 2905.¹⁸ Es decir, el proceso no tiene que ir dirigido contra ningún demandado en particular, sino que puede dirigirse contra la propiedad directamente, y mencionarse a los dueños y personas interesadas en ella que se conocen. Regla 58.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por esta razón, si bien la expropiación, al completarse, extingue todos los derechos anteriores sobre la propiedad, el gobierno no expropia el interés que pueda tener ningún demandado en particular sobre la propiedad. *Pueblo v. McCormick, Alcalde & Co.*, 78 DPR 939, 950 (1956). Se presenta la demanda contra la propiedad o propiedades a adquirir y, al menos antes de

¹⁷ Resolviendo que en un procedimiento de expropiación es nula la sentencia aprobando una estipulación que distribuía la compensación depositada, cuando en esta se anotó la rebeldía de demandados que no fueron notificados y no contestaron la demanda y podían tener derecho a ser compensados.

¹⁸ Dispone en parte esta sección:

En todos los casos en que por una ley se autorice la adquisición de una propiedad o cualquier derecho o servidumbre sobre la misma para fines públicos o declarada una propiedad o cualquier derecho o servidumbre sobre la misma de utilidad pública en los casos en que fuere necesaria tal declaración, o sin ella cuando dicha declaración no fuere necesaria, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o el funcionario, persona, agencia, autoridad, instrumentalidad o cualquier otra entidad u organismo autorizado por ley podrá expropiarla mediante la correspondiente acción de expropiación forzosa instituida en la sala de San Juan del Tribunal de Primera Instancia, en la forma ordinaria dispuesta por ley para el ejercicio de las acciones civiles. Dicho procedimiento de expropiación se llevará a cabo siguiendo las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil o de la Regla 60 de Procedimiento Civil, según aplique. El procedimiento será *in rem*... La demanda podrá ir dirigida contra los dueños de la propiedad, sus ocupantes y todas las demás personas con derecho o interés sobre la misma; o podrá ir dirigida contra la propiedad en sí. 29 LPRA sec. 2005.

la vista de justa compensación, se incluye en ella a aquellos titulares, dueños, ocupantes, acreedores, o personas interesadas en la propiedad. *ELA v. Registrador*, 111 DPR 117, 120 (1981). A estos se les refiere como partes con interés.

La expropiación extingue los derechos anteriores sobre la propiedad expropiada; el Estado o entidad autorizada a expropiar no expropia el interés particular que pueda tener un propietario o demandado sobre la propiedad. *Pueblo v. 632 Metros Cuadrados de Terreno, supra*. El título que el Estado adquiere por la expropiación "no se deriva del título del anterior dueño, sino que es un título nuevo, independiente y absoluto [...] [y] [e]l gobierno es investido del título tan pronto como se radica la declaración de adquisición y se consigna en corte el importe estimado de la compensación". *Íd.*, pág. 971. No es la Resolución del Tribunal lo que opera como el título de propiedad del expropiante sino la declaración de adquisición material [previamente presentada]. *Íd.* Tampoco tiene el expropiante interés en la distribución que se haga de la justa compensación depositada como tal, sino que la intervención del Estado se limita a obtener título sobre la propiedad y que el tribunal determine el importe final que viene obligado a consignar. *Íd.* Además,

[u]na sentencia basada en una declaración de adquisición que dice que se inviste título al gobierno, no es apelable; el derecho de apelación existe en un caso de expropiación solamente cuando se dicta sentencia final resolviendo el caso totalmente, incluyendo la adjudicación de la cantidad a pagarse como compensación y las personas con derecho a ella. *Íd.*, págs. 971-972.

La Regla 58.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58.1, dispone que estas gobernarán el procedimiento para la expropiación forzosa de propiedad mueble e inmueble, excepto en cuanto confluyan con las disposiciones de la propia Regla 58, o de una ley especial. Por otra parte, la Regla 58.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58.3, específicamente provee que al instituirse el pleito "el demandante solamente tendrá que acumular como demandados aquellas personas que tengan o reclamen un derecho en la propiedad cuyos nombres a la sazón se conozcan" o puedan ser conocidos mediante diligencia razonable en el Registro de la Propiedad. Regla 58.3 de Procedimiento Civil, *supra*; *ACT v. Iñesta*, 165 DPR 891, 904 (2005).¹⁹ Esto, según la citada Regla, se hará antes de cualquier vista para determinar la compensación que ha de pagarse por la propiedad. En *ACT v. Iñesta, supra*, el Tribunal Supremo resolvió que no traer a todas las personas que reclamen un derecho en la propiedad, cuyos nombres puedan ser conocidos mediante diligencia razonable en el registro de la propiedad, "no hace ineficaz el traspaso del título de dominio absoluto del expropiante, pero la parte no incluida podría tener derecho a ser compensada". *Íd.* No obstante, "excluir de la Petición de expropiación a una parte con interés no viola la

¹⁹ En lo pertinente, la Regla 58.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone:

[...] Al instituirse el pleito, la parte demandante solamente tendrá que acumular como partes demandadas a todas aquellas personas que tengan o reclamen un derecho en dicha propiedad, incluyendo los(las) dueños(as), ocupantes, arrendatarios, usufructuarios, y acreedores hipotecarios, cuyos nombres puedan ser conocidos mediante diligencia razonable en el registro de la propiedad o cuyo interés pueda identificarse mediante visitas a la propiedad, o de algún otro modo, tomando en consideración la naturaleza y valor de los bienes a adquirirse[...] *Íd.*

cláusula constitucional sobre debido proceso de ley, siempre que dicha omisión se subsane en cualquier etapa de los procedimientos, antes de que recaiga sentencia” C. Torres, *La Expropiación Forzosa en Puerto Rico: Ley, Jurisprudencia, Estudio y Guía Práctica*, 1ra Ed., First Book Publishing of P.R., 2002, pág. 34.²⁰

También dispone en parte la Regla 58.3 (b):

(b) Contenido. La demanda contendrá una relación breve y sencilla de la autoridad bajo la cual se expropia, incluyendo la disposición de ley que confiere tal autoridad, el uso para el cual la propiedad habrá de adquirirse, una descripción de la propiedad suficiente para identificarla, los derechos que han de adquirirse y el tiempo por el que se han de adquirir y, en cuanto a cada propiedad, una designación de las partes demandadas que han sido acumuladas como dueños de ésta o que tengan algún derecho sobre ella. También se solicitará al tribunal el término para la toma de posesión o la entrega material de la propiedad, y una orden para que proceda la inscripción registral del bien objeto de expropiación a favor del peticionario, libre de cargas y gravámenes...

(c) Legajo de expropiación. La demanda estará acompañada de los siguientes documentos que constituirán el legajo de expropiación:

(1) El Exhibit A, en el que se identificarán concreta e individualmente los bienes muebles e inmuebles objeto de expropiación [...]

(2) Una certificación expedida por el Registro de la Propiedad dentro de los seis (6) meses anteriores a la presentación de la demanda [...]

(3) Una consulta de ubicación...

(4) Un plano de mensura.

(5) Un informe de valoración rendido por el perito tasador o perita tasadora [...]

Además, la demanda deberá incluir una declaración para la adquisición y entrega

²⁰ La falta de incluir una parte con interés no la convierte en “parte indispensable” a los fines de privar al Tribunal de jurisdicción para transferir el título a la entidad expropiante, si bien la parte excluida puede tener derecho a ser compensada. *ACT v Iñesta, supra; ELA v Registrador, supra*, C. Wright, A. Miller, & R. Marcus, *Federal Practice and Procedure*, West Pub., 1997, Vol. 12, sec. 3045, pág. 203 (“since the proceeding is in rem, there are no indispensable parties; the failure to join a party does not defeat the condemnor’s title.”).

material de la propiedad, que deberá contener y estar acompañada de lo siguiente: (i) Una relación de la autoridad bajo la cual se pretende adquirir la propiedad y el uso público para el cual se pretende adquirir.

(ii) Una descripción de la propiedad que sea suficiente para identificarla.

(iii) Una relación del título o interés que se pretende adquirir de la propiedad para fines públicos.

(iv) Un proyecto de resolución.

[. . . .] *Íd.*

Por tanto, cuando el Estado ejerce su poder de expropiación forzosa, viene obligado a presentar una demanda que describa la propiedad y **la disposición de ley que lo faculta a expropiar**, el uso público para la cual se adquiere esta, el valor estimado a depositar, el nombre de los dueños registrales, si se conocen, y una **declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad**, entre otros documentos requeridos. Así se exige presentar un legajo de expropiación que contiene un *Exhibit A* con una descripción detallada de los bienes a expropiarse, datos registrales, número catastral de la finca y la orden al Registro de la Propiedad para la inscripción libre de cargas y gravámenes. *Íd.* Una vez se presenta la demanda, el legajo y todos sus documentos, el *Exhibit A*, y la declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad objeto de expropiación, constatado que la entidad expropiante está autorizada por ley para ello y depositada lo que se estima es la justa compensación, se genera un nuevo de título de propiedad a favor de la entidad expropiante. 32 LPRA sec. 2907 (supl. 2019); Regla 58.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*.

Es pertinente a los hechos ante nuestra consideración mencionar que bajo los Arts. 9.02, 9.03 y 9.03a de la Ley 81-1991, conocida como *Ley de Municipios*

Autónomos, según enmendada, 21 LPRA secs. 4452, 4453 y 4453a (supl. 2019), los municipios están facultados para adquirir por expropiación forzosa propiedades en sus demarcaciones territoriales, directamente, sin intervención del Gobernador de Puerto Rico, u otra autoridad de la Rama Ejecutiva. Véase además, 32 LPRA secs. 2916-2920. La Ley de Municipios Autónomos, *supra*, según fuera enmendada por la Ley 13-2015 y la Ley 83-2017, dispone en su Art. 9.03, *supra*, "(1) En adición a las disposiciones contenidas en la secs. 2901 et seq. del Título 32, conocida como 'Ley General de Expropiación Forzosa', los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia...". Sin embargo, a pesar de la clara facultad de los municipios para expropiar, el Art. 2.001 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, *supra*, dispone que los municipios tendrán, entre otros, facultad para: "*(c) [ejercer el poder de expropiación forzosa, dentro de sus respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través del Gobernador de Puerto Rico, **sujeto a lo dispuesto en la sec. 4453 de este título, y las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables***". 21 LPRA sec. 4051(c) (nuestro énfasis).

B. Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico, supra

La Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico, *supra*, ("Ley de Comunidades Especiales")recogió en su Art. 2, como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico promover el principio de la "autogestión y apoderamiento comunitario, esto es el proceso integral

mediante el cual las personas y sus comunidades reconocen y ejercen el pleno dominio y control de sus vidas partiendo desde su propio esfuerzo y poder". Art. 2, Ley 1-2001, según enmendada por la Ley Núm. 232-2004, 21 LPRA sec. 962, nota. Ahora bien, tanto la exposición de motivos como el cuerpo normativo de la referida ley **exigen la obtención de una Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa** como parte de los requisitos para que un municipio presente una acción de expropiación forzosa en las comunidades especiales. En particular, el Art. 4 de la Ley 1-2001, según enmendada, 21 LPRA sec. 963(e) impone a la Oficina del Coordinador General para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión la responsabilidad de implantar la política pública, debiendo, entre otras tareas, coordinar esfuerzos con el fin de alcanzar varios objetivos, entre otros:

coordinación y participación de los gobiernos municipales como un componente fundamental en la identificación de las comunidades especiales y sus necesidades, en la elaboración de planes estratégicos de desarrollo comunitario y en la colaboración hacia la implantación de estos planes, **asegurándose de que se cumpla con la política pública establecida en el Artículo 2 de esta Ley a los efectos de que, en aquellos casos en que dichos planes municipales contemplan la expropiación de terrenos y viviendas dentro de las comunidades reconocidas como especiales de acuerdo a este capítulo, se requiera una Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa autorizando dicha acción; que haya sido objeto de estudio y consideración mediante vistas públicas en ambos cuerpos legislativo a las cuales hayan sido invitados los municipios y los líderes comunitarios concernidos y tal Resolución Conjunta deberá certificar que la Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión, ha realizado una consulta comunitaria en la cual el setenta y cinco por ciento (75%) de los que ejerzan su derecho al voto, endosan las expropiaciones y que, además, dicha consulta se llevó a cabo de acuerdo al proceso establecido por dicha Oficina; [...]** *Íd.*

En lo pertinente, la política pública a la que hace referencia el inciso anterior, expone que:

[. . . .]

Igualmente será política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico promover y facilitar la alianza entre las comunidades y los sectores públicos y empresariales, así como con las instituciones de la sociedad civil para el logro de los propósitos de esta Ley. Ello incluye la participación de los Gobiernos Municipales como un componente fundamental en la identificación de las comunidades especiales y sus necesidades, en la elaboración de planes estratégicos de desarrollo comunitario y en la colaboración para la implantación de estos planes; disponiéndose que en aquellos casos en que dichos planes municipales contemplen la expropiación de terrenos y viviendas dentro de las comunidades reconocidas como especiales de acuerdo a esta Ley, **se requerirá una Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa autorizando dicha acción.** Art. 2 de la Ley Núm. 1-2001, 23 LPRA sec. 962 nota (Negrillas añadidas).

C. Concesión de Costas y Gastos

La concesión de costas está regulada por la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, En lo pertinente esta Regla dispone:

(a) *Su concesión.* Las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación en un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe rembolsar a otra.

[. . . .] *Íd.*

Así, el propósito de referida regla es resarcir a **la parte victoriosa** en un litigio los gastos necesarios y razonables en que tuvo que incurrir con motivo de este. *JTP Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp.*, 130 DPR 456, 460 (1992); *Rodríguez Cancel v. AEE*, 116 DPR 443,

461 (1985).²¹ Nuestro Tribunal Supremo expresó que las costas se justifican debido a que el derecho de la parte vencedora no debe quedar menguado por los gastos en que tuvo que incurrir sin su culpa y por culpa del adversario. *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, 88 DPR 245, 253 (1956). Ahora bien, nos recuerda el comentarista Rafael Hernández Colón que:

Todo proceso lleva consigo ciertos gastos mayores o menores según su duración, la complejidad de los problemas de orden procesal y de orden sustantiva que plantea.

La satisfacción de esos gastos suscita, a su vez, un problema de orden procesal, un problema para las partes, para terceras personas y para el Estado. Es el problema de las costas. Las costas deben ser distinguidas de los gastos procesales. *Únicamente podrá considerarse costa aquel gasto razonable que sea causa inmediata o directa del pleito.* R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis Puerto Rico, 2017, sec. 4202, pág. 427 (Referencias omitidas y bastardillas añadidas).

La Regla 44.1(a) de Procedimiento Civil, *supra*, también tiene un fin de índole disuasivo, esto es, desalentar los pleitos temerarios y superfluos que se llevan a cabo sólo con el propósito de retrasar la justicia. *Garriga Jr. v. Tribunal Superior, supra*, pág. 253. Si bien la aludida regla otorga amplia discreción a los tribunales para fijar las costas y adjudicar en cada caso cuáles son los gastos incurridos durante la

²¹ El inciso (b) de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone el procedimiento a seguir para reclamar las costas luego de dictada la Sentencia, y el inciso (c) establece la concesión de las costas y el procedimiento a seguir en la etapa apelativa. Para su otorgamiento en uno u otro caso, se requiere la presentación de un *memorándum* de costas ante el Tribunal de Primera Instancia dentro de los diez (10) días contados a partir del archivo en autos de la Sentencia por parte del Foro Primario, o la devolución del mandato en el caso de los Foros Apelativos, que incluya una relación de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos para la tramitación del recurso en el foro correspondiente. *Íd.* El referido término de diez (10) días es **jurisdiccional** bien bajo la Regla 44.1 (b) o (c). *Íd.*; Véase, *Rosario Domínguez v. ELA*, 198 DPR 197, 220-221 (2017).

tramitación del litigio, no debe perderse de vista que las costas procederán como cuestión de derecho a favor de la parte que prevalezca en el litigio. *Íd.* Los tribunales sentenciadores ejercerán su discreción con moderación, en relación con la razonabilidad de los gastos reclamados, y examinarán cuidadosamente que los memorandos de costas en cada caso cumplan con el procedimiento establecido en la Regla 44.1, *supra*, especialmente cuando las costas reclamadas sean objeto de impugnación. *Pereira v. IBEC*, 95 DPR 28, 79 (1967); *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 256.

La razonabilidad de las costas se entenderá dentro de la realidad económica de Puerto Rico, y en cuanto a los gastos reclamados, además, se tendrá en cuenta la condición económica de las personas concernidas (testigos y litigantes). No obstante, no se aprobarán gastos innecesarios, superfluos o extravagantes. *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 257. Al respecto, nuestro Tribunal Supremo estableció claramente que las costas no son todos los gastos que ocasiona la litigación. *Íd.*, pág. 248. Por lo que no incluirán gastos ordinarios de las oficinas de los abogados de los reclamantes tales como sellos de correo, materiales de oficina, así como transcripciones de récord de vistas que se solicitan por ser convenientes, pero no porque son necesarias para los reclamantes. *Pereira v. IBEC*, *supra*, pág. 78; *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 257. Tampoco incluyen los gastos de fotocopias, paralegales, ni servicio de mensajero. *Andino Nieves v. AAA*, 123 DPR 712 (1989). Todos esos gastos participan de la naturaleza de gastos de oficina necesarios para el

ejercicio de la profesión de abogado, los cuales no son recobrables como costas. *Íd.*, pág. 718.

De conformidad con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, reconoció como gastos recobrables en costas, entre otros, los siguientes: sellos de presentación de la demanda, gastos de emplazamiento, sellos cancelados para efectuar un embargo y fianza de embargo. *Garriga, Jr. v. Tribunal Superior, supra*, págs. 258-259. De igual forma, el gasto incurrido en obtener deposiciones es recobrable si son necesarias, aunque no se usen en las vistas del caso. *Pereira v. IBEC, supra*, pág. 78.

En cuanto a los gastos de perito, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que el derecho a recobrar como costas dichos gastos dependerá de si se trata de un perito del tribunal o de un perito de la parte. La regla general que ha evolucionado es que tales gastos son recobrables, a discreción del tribunal, solo por vía de excepción y cuando las expensas que originan el pleito estén plenamente justificadas. *Toppel v. Toppel*, 114 DPR 16, 22 (1983).

En *Rodríguez Cancel v AEE, supra*, pág. 461, el Tribunal Supremo expresó en cuanto a los peritos de parte que

su compensación, como gastos, no es automática, el tribunal al pasar juicio sobre si procede o no el pago de dichos honorarios, tendrá que evaluar su naturaleza y su utilidad a la luz de los hechos particulares del caso ante su consideración, teniendo la parte que los reclama el deber de demostrar que el testimonio pericial presentado era necesario para que prevaleciera su teoría. *Íd.* (Nuestro énfasis); Véase, *Meléndez v. Levitt & Sons of P.R.*, 114 DPR 797 (1976); *Toppel v. Toppel, supra*.

Por último, se analiza la decisión impugnada bajo el criterio de abuso de discreción. Así, en ausencia de demostración de que el Tribunal de Primera Instancia cometió un abuso de discreción, un tribunal revisor no intervendrá con la discreción del foro original al reconocer como costas ciertas partidas, gastos razonables y necesarios en el trámite del pleito. *Andino Nieves v. AAA, supra*, pág. 719.

III.

A.

El Municipio plantea como error, en el recurso KLAN201900560, lo siguiente:

Erró el TPI el desestimar la Expropiación Forzosa al no cumplir con el requisito que impone la Ley número 1 de 1ro marzo de 2001, conocida como Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico, Ley núm. 1, 21 L.P.R.A. sec. 936, al no contar con la aprobación conjunta de la Asamblea Legislativa para adquirir los terrenos que están dentro de una Comunidad Especial.

La moción sobre nulidad de los procedimientos que motivó la desestimación sin perjuicio de la demanda de expropiación se presentó el **8 de febrero de 2017**, ante la Sala de Expropiaciones del Tribunal de Primera Instancia de San Juan, varios años después de las partes estar enfrascadas en este litigio y luego que los señores Rivera Centeno retiraran la justa compensación depositada a su favor. De hecho, la demanda de expropiación originalmente se presentó **el 7 de febrero de 2008**. El Municipio invocó su autoridad para expropiar **bajo la Ley de Municipios Autónomos, supra**.²² Ello a pesar del claro mandato que surge de la Ley de Comunidades Especiales, según enmendada, *supra*,

²² Véase, Apéndice KLAN201900860, págs. 77 y 82, el primer párrafo de la Petición de expropiación y de la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad.

que exige, **en protección de las comunidades especiales**, que previo a expropiar el Municipio obtenga una Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa, cuya aprobación sea:

[...] luego que haya sido objeto de estudio y consideración mediante vistas públicas en ambos cuerpos legislativos a la que hayan sido invitados los municipios y los líderes concernidos y tal Resolución Conjunta deberá certificar que la Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión, ha realizado una consulta comunitaria en la cual el setenta y cinco por ciento (75%) de los que ejerzan el derecho al voto, endosan las expropiaciones y que además dicha consulta se llevó a cabo de acuerdo al proceso establecido por dicha Oficina.²³ (Nuestro énfasis.)

El Municipio en su apelación nos plantea que el procedimiento de expropiación forzosa objeto del presente pleito está Reglamentado por la Ley de Municipios Autónomos, *supra*, cuerpo legal el cual no exige que la Asamblea Legislativa emita una *Resolución Conjunta* para proceder a efectuar la expropiación. Asimismo, añade que el Municipio fungió como un *mero facilitador* en el proceso, y que la génesis de la expropiación emana de una iniciativa entre la OCFSGA y la propia comunidad *El "26"*, por lo que resultaba innecesaria la *Resolución Conjunta* de la Asamblea Legislativa. Aduce que los terrenos no se adquirirían para el Municipio sino para eventualmente transferirle título a los residentes de la comunidad especial. El problema con este argumento es que la ley no hace una clara distinción y el Municipio no nos cita ninguna autoridad,

²³ Véase, *Reglamento de Consultas Comunitarias Para Casos de Expropiación Forzosa Iniciados por los Municipios*, aprobado el 30 de marzo de 2007, cuya vigencia fue efectiva el 2 de mayo de 2007. En este se establece la forma de llevar a cabo el proceso de consulta a la comunidad y la votación. Este Reglamento ya estaba en vigor cuando se presentó la demanda de expropiación de epígrafe. El Municipio tampoco cumplió con llevar a cabo la consulta a la comunidad según requerido en la Ley de Comunidades Especiales, *supra*. Al menos no pudo demostrar el cumplimiento y la aprobación de un 75% de los residentes en la comunidad.

ni nos coloca en posición de poder fundar tal distinción sin violar el claro mandato de la Ley de las Comunidades Especiales, *supra*.

Como antes se menciona, la Ley de Municipios Autónomos concede a los Municipios, como criaturas del Estado, la facultad de expropiar por cuenta propia. Art. 2.001(c) de la Ley de Municipios Autónomos. 21 LPRA 4051(c), 4453. También pueden expropiar a través del Poder Ejecutivo, sujeto a la ley de Expropiación Forzosa, *supra*. *Íd.*; 32 LPRA sec. 2916-2920. Estas disposiciones, sin embargo, no eximen al Municipio, como ente expropiante, de cumplir con otras leyes vigentes, por el contrario la referida sección 4051(c) enfatiza su cumplimiento. 21 LPRA sec. 4051(c).

Por otro lado, nada impide que la Asamblea Legislativa fije por ley requisitos legislativos a expropiaciones particulares con los cuales el Municipio tenga que cumplir, previo a expropiar. Después de todo, es de la Asamblea Legislativa que emana el poder de expropiación del Municipio. Por tanto, si bien la Ley de Municipios Autónomos concedió facultad independiente a los Municipios para expropiar, tanto la intención de la Ley 1-2001, *supra*, plasmado en el Art. 2 de la misma, como el Art. 4 de dicha legislación, aún mantienen el requisito de una *Resolución Conjunta* cuando se trate de expropiaciones en las llamadas comunidades especiales. Se intenta proteger a las comunidades especiales dándole el máximo de participación previa a la expropiación y no se considera el fin público proyectado por el Municipio para beneficio de la comunidad especial como excluyente del requisito de una *Resolución Conjunta* de la Asamblea Legislativa según requerida. Por tanto, ubicados los

terrenos expropiados en una comunidad especial, la facultad y autoridad del Municipio para expropiar quedaba limitada y era imperativo obtener una *Resolución Conjunta* de la Asamblea Legislativa, lo cual no ocurrió. Nótese que a pesar de las enmiendas a la Ley de Comunidades Especiales, no se eliminaron estos requisitos.²⁴

El apelado-apelante, abundando en su posición de que era un facilitador para beneficio de la Comunidad Especial *El 26*, nos indica que los trámites de consultas anteriores se realizaron y los fondos para el proyecto se asignaron al Municipio desde hacía mucho tiempo, bajo el Convenio suscrito el 20 de julio de 2004, con el Fideicomiso Perpetuo Para las Comunidades Especiales, el Departamento de la Vivienda y la Administración para el Desarrollo y Mejora de la Vivienda. Insiste que tiene facultad para expropiar sin necesidad de una Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa porque esta última solo se requiere cuando se expropia para realizar obras municipales en las comunidades especiales.

La facultad delegada para expropiar no convierte al Municipio en soberano. Ejercer esta facultad, en la medida en que incide sobre propiedad privada, requiere estricta aplicación. El Municipio recibe su delegación de la Asamblea Legislativa. Nos parece inadecuado hacer la distinción que nos pide de la mera lectura del Art. 2 de la Ley 1-2001, según enmendada, *supra*, aun cuando esta se refiere a la necesidad de obtener una Resolución Conjunta en "aquellos casos en que dichos planes municipales contemplan la expropiación de terrenos y

²⁴ Véase, I. Cepeda Miranda, *A la Hora de Expropiar ¿Cuán "Especiales" son las Comunidades Especiales?*, 1 Rev. Crit. UIPR 1 (2006).

viviendas dentro de las comunidades". Creemos que debió gestionarse la Resolución Conjunta y llevar a cabo el proceso de consulta mandado para poder expropiar y asegurar que la autoridad y facultad para expropiar surgía intacta y conforme a derecho.

Por tanto, somos del criterio que el error señalado por el Municipio en el recurso KLAN20190860 no se cometió.

B.

Por su parte, los señores Rivera-Centeno como primer error en el recurso KLAN201900855 que:

Erró el TPI al ordenar al PCI restituir al Municipio de Comerío las sumas retiradas y consignadas como justa compensación, sin ordenar la celebración de una vista evidenciaría para dilucidar el derecho de la PCI a una compensación en daños por la expropiación temporal llevada a cabo por el Municipio de forma *ultra vires*.

Argumentan los señores Rivera-Centeno que el Foro Primario erró al ordenar la devolución del dinero que retiraron y al ordenar que debía revertirse el título de propiedad en el Registro a quien aparecía como dueño al momento de incoarse la expropiación, que no eran los señores Rivera-Centeno. Por esta razón no podía entender el Foro Primario en una vista de daños ya que no había prueba de que los señores Rivera-Centeno fueran los dueños registrales del inmueble. Sin embargo, los apelantes - apelados no nos colocan en posición de poder establecer que el Foro Primario se equivoca en su apreciación. Ello, sin embargo, no debe entenderse como una adjudicación con respecto al reconocimiento de la titularidad del bien inmueble objeto del presente pleito, de modo tal que prive del derecho de los apelantes-apelados de probar en su día ante el Registro

de la propiedad o en una acción separada de daños que la propiedad en efecto les pertenece, pero tendrían que establecer la conexión entre la propiedad objeto de expropiación y la propiedad que ellos adquirieron de quienes le vendieron conforme a la escritura presentada y al tracto registral. El Municipio nunca cuestionó que los apelantes-apelados fueran los dueños de dicha propiedad y les reconoció renta adeudada sobre los terrenos. No obstante, ello de por sí no es suficiente para establecer que la incautación temporal efectuada haya afectado a los señores Rivera-Centeno o que los haya afectado con exclusión de otros ocupantes afectados. No obstante, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda sin perjuicio, dejando latente la presentación separada de una acción de daños por la incautación.

La devolución de los fondos retirados por los señores Rivera-Centeno y previamente consignados por el Municipio era la consecuencia natural de la nulidad de los procedimientos de expropiación. Retenerlos en el Tribunal, o no ordenar su devolución hubiese resultado en un embargo al Municipio sin una determinación judicial previa. Cuando los señores Rivera-Centeno retiraron la cantidad consignada en el Tribunal de Primera Instancia sin cuestionar antes la capacidad del Municipio para expropiar, se corrieron el riesgo de tener que devolver esta cantidad, de lo contrario no hubiesen podido plantear, como lo hicieron, la nulidad de los procedimientos.

Por otro lado, los señores Rivera-Centeno plantean, en síntesis, que debe celebrarse una vista para evidenciar los daños sufridos por el *temporary taking*

mientras el Municipio tuvo posesión de los terrenos expropiados, privándoles de su uso, disfrute y explotación. Sin embargo, parecen obviar que la razón por la cual el Municipio cesó en su posesión, según ordena la sentencia, lo fue la nulidad o falta de autoridad del Municipio para expropiar, que los propios señores Rivera-Centeno solicitaron. Contrario al caso donde se desiste de la intención de expropiar, donde se debe realizar una vista para evidenciar los daños sufridos, 32 LPRA sec. 2910, el efecto de la nulidad decretada es devolver a las partes al estado en que se encontraban previo al momento en que se efectuó la acción o transacción jurídica. véase e.g. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018); *Pérez López, et als. v. CFSE*, 194 DPR 314 (2015). Esto es lo que la sentencia de epígrafe hace.

En resumen, la sentencia de desestimación fue en realidad el resultado de la falta de autoridad del Municipio para expropiar, es decir, por falta de jurisdicción del Tribunal Primario sobre la materia de la expropiación planteada.²⁵ La misma se dictó sin perjuicio y nada impide que los señores Rivera-Centeno presenten la acción que entiendan por los alegados daños, de haberlos. En este caso, estos no son propietarios registrales del bien expropiado, y la descripción de la propiedad, según surge de la certificación registral presentada, no corresponde a la de los apelantes-apelados. Al decretar la nulidad de

²⁵ Véase, *Iriarte Miro v Secretario de Hacienda*, 84 DPR 171, 178-179 (1961) ("Aun la orden que dicta la corte, invistiendo al Gobierno con el título sobre la propiedad... no es de carácter final pues el título así adquirido está sujeto a ser derrotado cuando... se ha atacado la facultad del Gobierno para expropiar, poniéndose así en controversia la validez de la expropiación... Es necesaria... la sentencia final... en el pleito de expropiación. *Íd.*)

los procedimientos tenía que restablecerse todo a como estaba en un principio. Esto implica que procede la devolución de la justa compensación retirada por los señores Rivera - Centeno tal cual ordenó el Tribunal de Primera Instancia. Esto incluye además, ordenar la inscripción de la propiedad a como estaba previo a la acción de expropiación. Después de todo, surge de este expediente que los apelantes-apelados no son propietarios registrales. El Tribunal de Primera Instancia no tenía que ordenar una vista evidenciaria separada.²⁶

Por tanto, el error planteado por los señores Rivera-Centeno en el caso KLAN201900855 no se cometió.

C.

Como segundo error, los señores Rivera-Centeno exponen en el recurso KLAN201900855 que:

Erró el TPI al disponer que la Sentencia se dicta "sin imposición de costas", a pesar de que la PCI resultó victoriosa al acoger el TPI la Moción en Solicitud de Nulidad de los Procedimientos presentada por dicha parte.

Asimismo, reiteran en el recurso KLCE201901059 que:

Erró el TPI al denegar el Memorando de Costas instado por el recurrente a pesar de ser parte victoriosa, en contravención a lo dispuesto en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil de 2009.

Por estar estrechamente relacionados, discutiremos y resolveremos los mismos en conjunto.

En síntesis, los errores plantean que el Foro Primario erró al no concederle a los señores Rivera-Centeno costas, tras alegadamente prevalecer en el

²⁶ Los señores Rivera - Centeno argumentan que la sentencia dispone de su derecho de propiedad sumariamente al entrar a considerar la suficiencia del título de propiedad de los apelantes-apelados. Sin embargo, la *Sentencia* apelada no dispone del derecho propietario que puedan tener los apelantes-apelados. Tampoco convierte la moción de nulidad de los procedimientos en una solicitud de sentencia sumaria. Como antes se indica, solamente restablece los derechos previos a la expropiación.

litigio. Aunque las costas son mandatorias, el tribunal las concederá si la parte prevalece o resulta victoriosa. En el presente caso si bien la parte logró la desestimación del caso, no logró obtener la concesión de la compensación solicitada, ni evitar tener que devolver el monto que en algún momento consignó el Municipio en el Tribunal. Por tanto, entendemos que los señores Rivera-Centeno no resultan ser parte prevaleciente en el presente pleito, por lo que resulta improcedente que se le concedan costas. Por tal razón el memorando de costas no procedía.

IV.

Por los fundamentos antes dispuestos, se confirma la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia en cada uno de los recursos consolidados presentados. Se confirma además la determinación de improcedencia de las costas tanto en cuanto se plantea en el caso KLAN20190855, así como en torno al memorando de costas objeto del caso KLCE201900298.

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