

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

QUINTAMAR CORP.

Apelante

v.

MUNICIPIO DE CATAÑO

Aseguradoras equis y ye;  
Fulana de Tal

Apelado

KLAN202000173

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil Núm.:  
D AC2015-2062

Sobre: Expropiación a  
la inversa; Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Salgado Schwarz.<sup>1</sup>

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de septiembre de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Quintamar Corp. (en adelante, Quintamar o Apelante) mediante el recurso de epígrafe. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI) el 19 de diciembre de 2019. Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró ha lugar la *Segunda Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el Municipio de Cataño (el Municipio o el Apelado). En consecuencia, desestimó sin perjuicio la demanda instada contra el Municipio.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

**I**

Según surge del expediente, el 2 de octubre de 2015, Quintamar presentó una *Demanda* sobre expropiación a la inversa y daños y perjuicios contra el Municipio. Alegó que, a pesar de haber obtenido la aprobación de una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación para reclasificar

<sup>1</sup> Mediante la Orden Administrativa TA-2021-041 de 10 de febrero de 2021, se designó al Hon. Carlos Salgado Schwarz para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Luisa M. Colom García, quien se acogió a los beneficios del retiro el 31 de enero de 2021.

un predio de su propiedad a comercial, el Municipio decidió expropiar dicho predio. Adujo que, según la notificación de expropiación que se les envió en conjunto con la Ordenanza Número 11 Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal el 5 de febrero de 2013, el Municipio tenía el propósito de expropiar dicho predio e impidieron cualquier desarrollo o negocio futuro que como dueños quisieran realizar. Añadió que, como resultado de dicha Ordenanza Municipal sufrió una merma en sus ingresos, razón por la cual reclamó compensación, a saber, la cantidad de \$2,200,000.00 por la crisis económica que sufrió la corporación, generada por la expropiación anunciada y mantenida por varios años, \$2,525,000.00 por pérdida de valor de la propiedad y una cantidad no menor de \$40,000.00 por concepto de la pérdida de la renta dejada de recibir. Alegó, además, que el predio a ser expropiado estaba tasado en \$7.9 millones, cuya partida estaba sujeta a generar intereses y dividendos anuales por la suma de \$680,000.00. Por ello, también exigió al Municipio el pago de dicha partida como justa compensación por la expropiación forzosa a la inversa sobre el predio en controversia.

El 3 de diciembre de 2015, el Municipio presentó su *Contestación a la Demanda*. En ésta negó todas las alegaciones medulares de la demanda. Como defensas afirmativas adujo, entre otras, que la demanda no cumple con el criterio constitucional de madurez por no haber transcurrido el periodo máximo de ocho años establecido por el Artículo 4 de la Ley Núm. 46, 32 LPRA sec. 2926.

Luego de varios trámites procesales, el 2 de julio de 2019, el Municipio presentó una *Segunda Moción de Sentencia Sumaria* en la cual alegó que no había incautado físicamente el predio objeto del pleito, y que la Ordenanza Municipal no tuvo el efecto de imponer una restricción al uso del terreno por Quintamar. Por tanto, no procedía la acción de expropiación forzosa a la inversa. Además, sostuvo que, si acepta, solo para propósitos de argumentación, que la notificación de la Ordenanza Municipal tuvo el efecto de afectar la propiedad, tampoco había transcurrido el término de

ocho años establecido por ley. Por último, expresó que no existe una controversia legítima que ventilar en juicio sobre expropiación a la inversa, por no haber un acto de afectación por el Municipio, y porque el plazo para que nazca la causa de acción no ha transcurrido. Por ello, solicitó al TPI que declare ha lugar la solicitud de sentencia sumaria y desestime el pleito en su totalidad a favor del Municipio.

El 15 de agosto de 2019, Quintamar presentó una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Señaló que en el presente caso el Municipio, durante seis años, ha privado a Quintamar del uso de su derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de la justa compensación. Arguyó que presentó fotos que demuestran el uso de la propiedad por el Municipio, sin previa consulta y autorización de los legítimos dueños. Así, solicitó al TPI que declare no ha lugar la moción de sentencia sumaria presentada por el Municipio.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2019, el TPI dictó la *Sentencia* apelada mediante la cual declaró ha lugar la *Segunda Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el Municipio y desestimó sin perjuicio la demanda instada por Quintamar. El TPI precisó que Quintamar reconoció en sus mociones que ha sido privado de su propiedad durante seis años, pero no discutió ni refutó los planteamientos del Municipio en cuanto a que el término de ocho años no había transcurrido. Por ende, concluyó que la demanda no estaba madura pues el término de ocho años dispuesto en la Ley Núm. 46 para solicitar la expropiación a la inversa no había transcurrido.

No conforme con la determinación, el 17 de junio de 2020, Quintamar presentó una *Moción de Reconsideración a Desestimación Sin Perjuicio*, en la que nuevamente reiteró los planteamientos esbozados en la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Además, sostuvo que el término de ocho años establecido por la ley no aplica automáticamente según lo resuelto en *Torres Marrero v. Meléndez Altieri*, 2017 TSPR 204.

Luego de evaluada la misma, el TPI emitió una *Resolución* el 23 de enero de 2020, declarándola No Ha Lugar.

El 18 de febrero de 2020, Quintamar presentó una *Moción Urgente Informando la Conducta del Municipio Post Sentencia Torna en Académica la Desestimación Sin Perjuicio y Solicitud de Remedio Inmediato* (“Moción Urgente”). En dicha moción, Quintamar informó que el 3 de febrero de 2020, el Municipio liberó el predio en controversia. Además, indicó:

Habiendo el Municipio desistido formalmente de la expropiación que motivó este pleito, no hay porqué proseguir con la expropiación a la inversa y la sentencia que desestima sin perjuicio dicha acción carece de causa o fundamento.

#### ¿QUÉ ACCIÓN SUBSISTE?

Eliminada la causa de acción por expropiación a la Inversa, tan solo resta **la acción de daños** que está contenida en la demanda y forma parte del Informe de Conferencia aprobado, (Véase Apéndice III, págs. 12-26) por el efecto que ha tenido en la corporación demandante, la Ordenanza #11 del 5 de febrero de 2013 hasta el 3 de febrero de 2020, fecha en que finalmente desisten de la expropiación notificada. Nuestro ordenamiento no exige término de espera alguno, para **la acción de daños**. Véase 32 LPRA §2926.

En consecuencia, solicitó al TPI que dejara sin efecto la *Sentencia* por académica; y ordenara la continuación de los procedimientos en cuanto a la acción de daños. En consideración a lo solicitado, el TPI emitió una *Orden* el 20 de febrero de 2020 dictaminando Nada Que Proveer.

Inconforme, el 25 de febrero de 2020, Quintamar presentó la Apelación que nos ocupa, en la cual aduce los siguientes errores:

- 1) Erró el Honorable Tribunal al dictar sentencia desestimatoria sin perjuicio, pues le presentamos evidencia contundente, oficial y certificada por el propio Municipio de Cataño, que el 3 de febrero de 2020, el Municipio de Cataño **liberó la propiedad** antes de los ocho años.
- 2) Erró el Honorable Tribunal al dictar sentencia desestimatoria sin perjuicio sin reconocer el efecto que la liberación de la propiedad exime de la espera. Culebra Enterprises v ELA II, 143 DPR 935, a la página 955.
- 3) Erró el Honorable Tribunal al dictar la sentencia desestimatoria sin perjuicio, al determinar prematura la acción de expropiación a la inversa

antes de que transcurra el período de reserva, existiendo amplia evidencia de la **incautación** del Municipio de Cataño, contrario a lo resuelto por el Tribunal Supremo.

Además, el 8 de julio de 2020, Quintamar presentó una *Moción Sometiendo Documentos*, en la cual expresó lo siguiente:

#### NO SE APELA DE LA SENTENCIA

3. La Sentencia podemos aceptar que está correcta. Nuestra apelación es de la denegatoria de la Reconsideración. Acompañamos su notificación.

#### NOS EXPLICAMOS

4. Se trata de una desestimación SIN PERJUICIO, que solo nos obliga a esperar el año restante de los ocho años para volver a radicar la acción, **a menos que el Municipio de Cataño libere la propiedad antes del término.**
5. Nuestra Moción de reconsideración le informaba al TPI, que *el Municipio liberó la propiedad el 3 de febrero de 2020*, que se dio la condición intimada en la sentencia del TPI, por tanto la desestimación sin perjuicio, según establece la propia sentencia del TPI, es totalmente innecesaria y al negarse a reconsiderar el TPI **cometió un error de derecho, de aquél mismo derecho que el TPI plasmó en su sentencia.** (Cita omitida) (Énfasis en el original).

Por su parte, el 10 de julio de 2020, el Municipio presentó su *Oposición a Apelación*. Posterior a la presentación de su oposición, el 17 de julio de 2020, el Municipio presentó una *Moción de Desestimación de Recurso de Apelación*, en la cual indicó que “[h]abiendo expresado la parte apelante [en la Moción Urgente] que la Sentencia está correcta y que no pretende apelar la misma procede se desestime el Recurso de Apelación”. El 9 de febrero de 2021, Quintamar presentó su réplica a la moción de desestimación.

Así, pues, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver la controversia ante nuestra consideración.

## II

La Sección 9 del Artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, LPRA, Tomo 1, prohíbe que se tome o se perjudique una propiedad para uso público sin el pago de la justa

compensación. Según esta disposición constitucional, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (“TSPR”) ha reconocido que el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando incauta una propiedad mediante el ejercicio directo del poder de dominio eminente. Hampton Development Corp. v. E.L.A., 139 DPR 877 (1996). De ordinario, el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.* (“Ley de Expropiación Forzosa”), y la Regla 58 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58. Municipio de Guaynabo v. Adquisición M<sup>2</sup>, 180 DPR 206 (2010). Amador Roberts et als. v. ELA, 191 DPR 268, 277-278 (2014).

Respecto a la exigencia del pago de la justa compensación, el TSPR ha señalado que lo que se pretende es colocar al dueño de la propiedad en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación de su propiedad. E.L.A. v. Rexco Industries, Inc., 137 DPR 683 (1994). De ordinario “[l]a justa compensación a que tiene derecho el dueño de un bien expropiado es aquella cantidad que representa todo el valor de la propiedad al tiempo de la incautación”. Además, se ha reconocido que el propietario puede reclamar la compensación por los daños que, por motivo de la expropiación, le fueron ocasionados al remanente de su propiedad. (Cita omitida). Amador Roberts et als. v. ELA, *supra*, págs. 278-279.

Por otra parte, en el ejercicio del poder de dominio eminente del Estado, existen casos excepcionales en los que el Estado puede ocupar o incautar un derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de la justa compensación. E.L.A. v. Northwestern Const., Inc., 103 DPR 377 (1975). “Es precisamente para estos casos excepcionales de ocupación física o incautación de un derecho real sin previa consignación de una justa compensación que se ha instituido la acción de expropiación inversa”. Íd., pág. 383. Mediante esta acción se garantiza el cumplimiento del Estado

con las disposiciones constitucionales que establecen que nadie será privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y sin haber mediado compensación. Hefler International, Inc. v. J. de P., 99 DPR 467 (1970).<sup>2</sup> Amador Roberts et als. v. ELA, *supra*, pág. 279.

En palabras de la profesora Cynthia Torres Torres, “[l]a acción de expropiación forzosa a la inversa es el remedio que tiene el dueño de una propiedad afectada u ocupada físicamente por una entidad del gobierno que no ha iniciado el trámite judicial para adquirir dicha propiedad, y tampoco ha pagado la justa compensación”. C. Torres Torres, La expropiación forzosa en Puerto Rico, San Juan, [ed. autor], 2002, pág. 213. Se le denomina expropiación forzosa a la inversa porque, en ausencia de compensación o de un procedimiento de expropiación forzosa iniciado por el Estado, la insta el dueño de la propiedad contra el Estado para obtener la compensación a la que tiene derecho. Hampton Development Corp. v. E.L.A., *supra*. Por tal razón, generalmente los tribunales aplican “las mismas normas y principios que rigen la acción de expropiación instada por el Estado”. Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A., 143 DPR 935, 946-947 esc. 14 (1997). Amador Roberts et als. V. ELA, *supra*, págs. 279-280.

Ahora bien, para que proceda la acción de expropiación a la inversa, el demandante tiene que demostrar que su situación particular configura una incautación física de su propiedad o una restricción impermisible de su uso. Torres Marrero v. Alcaldesa de Ponce, 199 DPR 493, 501 (2017) (Sentencia).

Una vez presentada la acción ante la sala competente, el propietario deberá demostrar que el Estado ha ocupado o incautado su propiedad y litigará “la existencia del uso público y la justa compensación en la misma forma y manera que estas cuestiones se dilucidan en la acción de expropiación forzosa”. E.L.A. v. Northwestern Const., Inc., *supra*, págs. 383-384. Amador Roberts et als. v. ELA, *supra*, pág. 280.

---

<sup>2</sup> A tales efectos, el Máximo Foro federal sostuvo que “so long as compensation is available for those whose property is in fact taken, the governmental action is not unconstitutional”. United States v. Riverside Bayview Homes, Inc., 474 U.S.121, 128 (1985).

Sobre este particular, el TSPR expresó en Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A., *supra*, págs. 946-947, que “la obligación de pagar una compensación justa también cobra vigencia cuando el Estado realiza una “incautación de hecho” al afectar de manera sustancial el uso de la propiedad, física o por medio de su reglamentación”. Hampton Development Corp. v. E.L.A., *supra*. (Citas omitidas).

En E.L.A. v. Northwestern, *supra*, pág. 384, el TSPR explicó lo que significa el término “incautación”. Al respecto que:

En el contexto de este caso se puede definir la incautación como cualquier privación o interferencia sustancial en el dominio o el disfrute de una cosa. Thompson, *On Real Property*, Tomo 5A, pág. 679, sec. 2579; Nichols, *On Eminent Domain*, sec. 8.5 págs. 2627, Tomo II, sec. 6.3. Nichols lo define como:

“Cualquier interferencia sustancial con la propiedad que destruya o disminuya su valor, o por la cual el derecho del dueño a usarla o disfrutarla sea sustancialmente menoscabado o destruido.”

Adviértase, sin embargo, que la acción de expropiación a la inversa no pretende hacer del Estado un comprador involuntario de la propiedad e investirse con el título absoluto de dominio de la propiedad como, de ordinario, ocurre en la acción de expropiación iniciada por el Estado. Si se demuestra que el Estado incautó una propiedad, la obligación del Estado es compensar al propietario y colocarlo en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la incautación de su propiedad. En cuyo caso, el Estado puede optar por expropiar la propiedad o liberarla, e indemnizar al propietario por el tiempo en que la propiedad permaneció afectada. Hampton Development Corp., *supra*, pág. 890; Véase, además, J.J. Álvarez González, *Tribunal Supremo de Puerto Rico — análisis del término 1998-1999*. Derecho Constitucional, 69 Rev. Jur. UPR 419, 433-434 (2000). Así, por ejemplo, el Tribunal Supremo de Estados Unidos sostuvo que “where the government's activities have already worked a taking of all use of property, no subsequent action by the government can relieve it of the duty to provide compensation for the period during which the taking was effective”. First English Evangelical Lutheran

Church v. Los Angeles County, 482 US 304, 321 (1987). Además, mediante esta acción, el propietario puede reclamar los daños ocasionados al remanente de la propiedad por razón de la incautación, así como el pago de intereses, contados a partir del momento de la ocupación de su propiedad. E.L.A. v. Northwestern Const., Inc., *supra*. Amador Roberts et als. V. ELA, *supra*, págs. 280-281.

Ciertamente, la determinación final de si ocurrió una incautación variará en cada caso, de acuerdo con los hechos específicos de cada controversia, sopesando distintos valores para obtener un equilibrio dinámico y razonable entre los intereses particulares y los de la comunidad. Entre los elementos que se han de considerar, se han destacado los siguientes: la naturaleza de la actuación gubernamental; el impacto económico de la reglamentación sobre las personas o entidades afectadas, y si el impacto económico sobre el individuo es menor que el interés protegido por la reglamentación. Hampton Development Corp. v. E.L.A., *supra*. (Citas omitidas). Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A., *supra*, pág. 948.

Ahora bien, existen casos en los que el Estado puede desistir de la expropiación. En este supuesto, las partes perjudicadas tienen derecho a reclamar “cualesquiera daños” que dicho desistimiento les ocasionara. La Sección 5(d) de la Ley de Expropiación Forzosa, 32 LPR sec. 2910, dispone que:

[e]n cualquier procedimiento entablado o que se entable por y a nombre y bajo la autoridad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estadual, bien actúe en tales procedimientos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estadual por propia iniciativa y para su propio uso, o bien a requerimiento y para fines de cualquier agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y en todo procedimiento entablado o que se entable por y a nombre de la Autoridad de Hogares de Puerto Rico, de cualquier Autoridad Municipal de Hogares o de cualquier municipio de Puerto Rico el Secretario de Justicia de Puerto Rico, o la representación legal de la Autoridad de Hogares de Puerto Rico, de cualquier Autoridad Municipal de Hogares, de cualquier municipio de Puerto Rico y de cualquier agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quedan autorizados para

desistir total o parcialmente, a nombre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de las agencias, instrumentalidades o subdivisiones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que representan, de la adquisición de cualquier propiedad o parte de la misma o cualquier interés que en la misma haya sido o sea expropiado por o para la entidad expropiante por declaración de adquisición o de otro modo, y el título de dicha propiedad revertirá total o parcialmente, según sea el caso de desistimiento, a sus antiguos dueños. Disponiéndose, que los antiguos dueños de dichas propiedades podrán reclamar en el mismo procedimiento por el cual se hubiera adquirido título sobre las mismas, cualesquiera daños que se les hubiesen ocasionado por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento total o parcial de dicha adquisición. [...]

[...]

La facultad antes conferida para el desistimiento total o parcial de propiedades adquiridas mediante expropiación y en la forma anteriormente dispuesta podrá ser ejercida por las personas así autorizadas mediante convenio o estipulación.

Por otra parte, la Ley Núm. 46 del 26 de junio de 1987, conocida como la *Ley para la afectación de terrenos para fines públicos*, 32 LPRA secs. 2923 a la 2927 ("Ley 46"), se creó:

[p]ara establecer en ocho (8) años el término máximo durante el cual los terrenos privados pueden ser reservados para fines públicos luego de ser afectados por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; definir los términos 'afectación', 'dedicación' y 'reserva'; establecer criterios para determinar afectación de terrenos, el cómputo del término máximo de afectación y el procedimiento para liberarlos; derogar la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979. Exposición de Motivos.<sup>3</sup>

La Ley 46 está dirigida al Estado para regular y delimitar su poder para restringir la propiedad privada a favor del bienestar general. Dicha Ley establece una presunción *a priori* de que la afectación de una propiedad privada por un período mayor de ocho (8) años es irrazonable. Aner Investment Corp. v. Junta de Planificación, 148 DPR 241 (1999). En los casos de expropiación forzosa una vez transcurre el término de ocho (8) años de la afectación se activa la presunción de irracionalidad. Por lo tanto, al expirar dicho plazo el titular puede requerir, en cualquier momento,

<sup>3</sup> Debemos señalar que la Ley 46, que derogó la Ley Núm. 2 de 29 de enero de 1979 (32 LPRA antes. secs. 2921 y 2922), mantuvo el término de ocho (8) años establecido por su antecesora como el término máximo para la afectación de propiedad privada.

a la agencia con jurisdicción que inste la acción de expropiación o que libere su predio de todo gravamen, y esta viene obligada a cumplir con la Ley y ejercer una de las dos (2) opciones. Véase, Art. 5 de Ley 46, 32 LPRA sec. 2927.

En los casos en que se presenta la acción de expropiación a la inversa por restricciones impuestas a la propiedad por razón de alguna reglamentación o por que haya sido *afectada* por alguna *reserva* o uso público, el Artículo 4 de la Ley de Expropiación Forzosa, 32 LPRA sec. 2926, establece un término de ocho (8) años durante el cual cualquier propiedad privada puede estar afectada como consecuencia de lo anterior. Este término comienza a transcurrir desde la fecha en que la propiedad pierde todo uso productivo.

**El propósito del término de ocho (8) años es darle al Estado “tiempo suficiente para llevar a cabo cualesquiera estudios necesarios antes de decidir el destino de la propiedad sin limitar *ad perpetuam* e irrazonablemente los derechos del dueño afectado”.** Claro está, el Estado no viene obligado a mantener la restricción por los ocho (8) años; puede liberar la propiedad antes. Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A., *supra*, pág.955. (Énfasis suplido).

Por otro lado, el Artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, 32 LPRA sec. 2927, precisa los requisitos para liberar los terrenos reservados, al disponer que:

Transcurrido el término establecido en la sec. 2926 de este título, el dueño de la propiedad afectada podrá solicitar por escrito mediante correo certificado de la agencia a cargo de la construcción de la obra pública que dio lugar a la reserva y a la afectación de los terrenos, que adquiera la propiedad dentro de noventa (90) días siguientes, contados a partir de la fecha del recibo de la solicitud. Si transcurrido dicho término la agencia no ha adquirido la propiedad, el dueño podrá requerir a la agencia cuya acción afectó los terrenos que libere los mismos de cualquier prohibición impuesta en virtud de la afectación.

En caso de que posteriormente el Estado tenga la necesidad de tomar la propiedad para un fin público, el Estado la adquirirá mediante negociación o mediante procedimiento de expropiación.

No obstante, en Hampton Development, Corp. v. E.L.A., *supra*, pág. 896, el TSPR expresó que la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979, ni la Ley 46, contienen disposición alguna que prohíba la concesión de daños por el valor de uso de la propiedad cuando, durante el término de ocho (8) años y al amparo de estas leyes, se reserva, congela o afecta una propiedad, de forma tal que se impide todo uso productivo de esta y se da lugar a una incautación. Por ello, nos dice que, **si existe una incautación dentro de este período, hay que analizarlo caso a caso.** Íd. (Énfasis suplido).

De lo anterior, se desprende que expirado el plazo de 8 años se activa la presunción de irracionalidad de la afectación de una propiedad y el titular puede requerir en cualquier momento o dentro de un (1) año, a la agencia con jurisdicción que inste la acción de expropiación o que libere su predio de todo gravamen. Así también, dicha instrumentalidad pública viene obligada a cumplir con la ley y ejercer una de las dos opciones antes dichas. Esto es, liberarlo o expropiarlo. Aner Investment Corp. v. J.P. *supra*, pág. 252.

### III

Atendemos, en primer término, la moción de desestimación promovida por el Apelado. En esta, el Apelado solicitó la desestimación del recurso por entender que la Apelante expresó en su Moción Urgente que la sentencia está correcta y que no pretende apelar la misma.

Por su parte, la Apelante explicó en su réplica que su intención no era indicar que no se apelaba de la sentencia, sino que no era necesario apelar la determinación del TPI en lo que se refiere a la expropiación a la inversa. Así pues, considerando que el único asunto que prevalece en el presente caso es la acción en daños que fue parte de la sentencia apelada y reclamada por la Apelante en su escrito de apelación, declaramos No Ha Lugar la desestimación solicitada por el Apelado, y procedemos a resolver.

En el recurso de Apelación ante nuestra consideración nos corresponde determinar si actuó correctamente el TPI al dictar una *Sentencia* mediante la cual declaró ha lugar la *Segunda Moción de*

*Sentencia Sumaria* presentada por el Apelado, desestimando sin perjuicio la reclamación de la Apelante. En síntesis, la Apelante sostiene que incidió el TPI al no reconsiderar su *Sentencia* y no concederle los daños reclamados, tras el Apelado liberar el predio en controversia.

Según indicado, la acción de expropiación a la inversa es un remedio para aquellos dueños de propiedades que han sido afectadas para fines públicos y que no han sido justamente compensados. No obstante, el ordenamiento establece que dicho remedio puede ser reclamado una vez transcurre el término de ocho años que provee el Artículo 4 de la Ley 46, *supra*. Luego de transcurrido dicho término es que se activa la presunción de irracionalidad de la afectación o reserva que hace el Estado sobre una propiedad privada, de manera que ese es el momento a partir del cual el titular puede requerir a la agencia con jurisdicción que inste la acción de expropiación o que libere su predio de todo gravamen.

Por otro lado, la Sección 5(d) de la Ley de Expropiación Forzosa, *supra*, permite a los Municipios desistir de la adquisición de cualquier propiedad y revertir su titularidad a sus dueños antiguos. Sin embargo, también permite que los antiguos dueños reclamen una compensación por los daños causados por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento, **dentro del mismo procedimiento.**

En el presente caso, la Apelante presentó su *Demanda* sobre expropiación a la inversa y reclamo de daños y perjuicios, el 2 de octubre de 2015. Esto es, dos años después de la aprobación de la Ordenanza Municipal Núm. 11 Serie 2012-2013 del 5 de febrero de 2013. Así las cosas, el TPI mediante la *Sentencia* apelada dictada el 19 de diciembre de 2019, concluyó que la acción incoada por la Apelante no estaba madura para su presentación, toda vez que no había transcurrido el término de ocho años que dispone la Ley Núm. 46 para entablar una acción de esa naturaleza. Luego de esta determinación, el 3 de febrero de 2020, el Apelado desistió del proceso de expropiación. Resolvemos, por tanto, que no existe base alguna para que el TPI pueda asumir jurisdicción para ordenar un remedio

posterior a la sentencia. Esto pues, la compensación de daños causados por el desistimiento de una expropiación tiene que fijarse dentro del mismo procedimiento y no luego de dictada la Sentencia.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Soroeta Kodesh disiente sin opinión escrita.

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