

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

AUTORIDAD DE  
CARRETERAS Y  
TRANSPORTACIÓN DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

REXACH HERMANOS,  
INC. Y OTROS

Apelante

KLAN202100736

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Civil núm.:  
K EF2005-0084

Sobre:  
Expropiación  
Forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Ramos Torres.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de diciembre de 2021.

Según se explica en detalle a continuación, concluimos que, en un caso de expropiación, en el cual ha transcurrido un periodo sustancial de tiempo desde su inicio, la justa compensación que constitucionalmente debe satisfacerse incluye intereses compuestos, por lo que el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) no podía válidamente ceñirse al interés simple contemplado por ley.

I.

En febrero de 2005, la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (la “Autoridad”) presentó la acción de referencia, sobre la expropiación forzosa de las propiedades denominadas como Estructura Núm. 5 y Estructura Núm. 7, según descritas en el “Exhibit A” de la petición. Ese mismo mes, el TPI declaró expropiadas ambas estructuras y ordenó el traspaso del título de dominio absoluto a la Autoridad.

En el 2008, la Autoridad solicitó una enmienda a las propiedades del Exhibit A para identificarlas como Estructura Núm. 32 (anteriormente “Estructura Núm. 5”) y Estructura Núm. 34

(anteriormente “Estructura Núm. 7”). Seguido el trámite procesal, en el 2016, la Autoridad solicitó una tercera enmienda al Exhibit A para adquirir una propiedad adicional, descrita como Estructura Núm. 33. El TPI se dio por enterado y permitió la referida enmienda.

Añadida la nueva propiedad al proceso de expropiación, Rexach Hermanos, Inc. (“Rexach”), compareció el 29 de septiembre de 2016 ante el TPI y reclamó titularidad sobre la misma. Posteriormente, el 18 de enero de 2017, Rexach presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* con el fin de obtener la desestimación de la reclamación de José Collazo Pérez e Ivelisse Tavares Marrero como partes con interés en la Estructura Número #33, sobre la cual se alegó que Rexach era la única parte con interés. Solicitó además, la continuación de los procedimientos para la determinación de justa compensación. La moción quedó debidamente sometida sin oposición. De esta manera, el TPI concluyó en su *Sentencia Sumaria Interlocutoria* que Rexach “es la única parte con interés en la Estructura Núm. 33 [ . . .]”. Esta *Sentencia* fue debidamente notificada el 11 de febrero de 2020.

Acto seguido, Rexach solicitó al TPI, entre otras cosas, que le ordenara a la Autoridad el desglose del cómputo de los intereses correspondientes al valor estimado de la Estructura Núm. 33, cuyo valor asciende a \$88,125.00. Al computar los intereses, Rexach exigió que este se hiciese conforme al Código Civil, la Ley de Expropiación Forzosa, y las Constituciones de Puerto Rico y Estados Unidos. De conformidad, el TPI emitió una *Orden* en la que, además de solicitar el referido desglose, dispuso de 20 días para que Rexach presentara el cómputo de intereses que opone al estimado por la Autoridad.

Así las cosas, Rexach compareció en cumplimiento con la *Orden*; expuso que, según sus cálculos, los intereses correspondientes al valor estimado de la Estructura Núm. 33

ascendían a la cantidad de \$24,099.87. De lo anterior, y del dinero anteriormente consignado por la Autoridad en el Tribunal, Rexach reclamó la cantidad adicional de \$9,923.29 por concepto de intereses en virtud de completar la justa compensación por la expropiación.

Por su parte, la Autoridad compareció, a través de una *Moción en Cumplimiento de Orden*; detalló el cálculo de intereses de las estructuras objeto de expropiación. La Autoridad consignó que la cantidad correcta de intereses es de \$17,341.25, los cuales fueron computados según la enmienda a la *Ley General de Expropiación Forzosa*, la cual establece que los intereses han de ser computados de manera simple.

En oposición a la respuesta emitida por la Autoridad, Rexach expuso en extenso lo que ha sido la trayectoria legislativa y la interpretación judicial en cuanto a los intereses pagaderos en casos de expropiaciones forzosas. En síntesis, alegó que, luego de *Autoridad de Carreteras v. 8,554.741 m<sup>2</sup> I*, 172 DPR 278 (2007), y *Autoridad de Carreteras v. 8,554.741 m<sup>2</sup> II*, 172 DPR 1050 (2008), había quedado claro que los intereses concedidos en casos de expropiación forzosa “forman parte integrante de la justa compensación, que estos deben computarse semestralmente a base de la tasa establecida por OCIF **y que dicho cómputo debe capitalizar los intereses (interés compuesto) y no de forma simple** [ . . .]” (énfasis suplido). A su vez, Rexach arguyó que la enmienda a la Ley de Expropiación Forzosa efectuada por la Ley 167-2015 era una “clara violación a la interpretación Constitucional sobre la justa compensación que han hecho los últimos intérpretes de las Constituciones”.

En lo pertinente, el TPI emitió una *Orden* el 12 de enero de 2021 en la que hizo las siguientes expresiones: “Adviertan las partes que una vez se dicte sentencia definitiva se pagará a la parte con

interés cualquier suma adeudada computándosele intereses de forma simple y no compuesta, conforme sección 5B de la Ley de Expropiaciones, 32 LPRA 2908” (el “Aviso”). El Aviso fue seguido de una solicitud de reconsideración por parte de Rexach, la cual fue denegada por el TPI.

Rexach solicitó a este Tribunal que revisara el Aviso mediante una *Solicitud de Certiorari*; el correspondiente panel **denegó la expedición del auto de certiorari**. Véase Resolución de 21 de abril de 2021, KLCE202100321 (la “Resolución del TA”).

Continuados los trámites en el TPI, Rexach sometió una *Solicitud para que se dicte sentencia final* [. . .]. Su súplica se dirigió nuevamente a que el TPI emitiera sentencia decretando que el valor de la estructura #33 era de \$88,125.00 y que dicha cantidad devenga el pago de los intereses a ser computados tal y como se resolvió en *Autoridad de Carreteras v. 8.554.741m<sup>2</sup> II, supra*.

Así las cosas, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* (la “Sentencia”) en la que dispuso de los asuntos pendientes del caso. Concluyó el TPI que la justa compensación de la propiedad incautada constituye los “\$88,125.00 más intereses legales, **disponiéndose que estos se computarán de forma simple y no compuesta**”. (énfasis suplido).

Oportunamente, Rexach solicitó una *Reconsideración parcial* de la Sentencia, respecto al cómputo de intereses, lo cual el TPI denegó mediante un dictamen notificado el 26 de agosto de 2021.

El 16 de septiembre, Rexach presentó el recurso que nos ocupa, mediante el cual apela la Sentencia. Por tratarse de un asunto revestido de interés público, le ordenamos al Estado Libre Asociado, por conducto de la Oficina del Procurador General, que sometiera su postura respecto a la controversia de autos. Contando con la comparecencia de las partes y la comparecencia especial del Procurador General, resolvemos.

## II.

La concesión de una **justa compensación** ante la expropiación de un bien privado es una de las protecciones constitucionales más arraigadas de nuestro ordenamiento. De esta manera, se establece un balance entre el derecho al disfrute de la propiedad y el poder inherente del Estado como soberano. *Administración de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 2021 TSPR 91.

Así, nuestra Constitución establece que “[n]o se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”. Const. PR art. II, § 9. Véase además, Const. EE. UU. enm. V, § 5. Con el pago de una justa compensación se busca “colocar al dueño de la propiedad **en una situación económica equivalente** a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación de su propiedad”. *ELA v. El Ojo de Agua Development, Inc.*, 205 DPR 502, 519 (2020) (citando a *Amador Roberts v. ELA*, 191 DPR 268 (2014); *ELA v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573 (1962)) (énfasis suplido).

Por su parte, la *Ley General de Expropiación Forzosa* (“Ley de Expropiación Forzosa”), según enmendada, en conjunto con la Regla 58 de las de Procedimiento Civil, reglamenta todo lo relacionado con el procedimiento de expropiación. Ley de 12 de marzo de 1903, 32 LPRA §§ 2901-2913 (2017 & Supl. 2021); R. P. Civ. 58, 32 LPRA Ap. V (2010).

Consecuentemente, y con la introducción del proceso de incautación inmediata en Puerto Rico, dicho estatuto fue enmendado para garantizar el pago de la diferencia entre el valor estimado originalmente —consignado ante el tribunal— y el valor adjudicado en la sentencia. *ELA v. Rexco, Industries, Inc.*, 137 DPR 683, 686-87 (1994). Dicha enmienda concedió igualmente un

interés al tipo anual de seis por ciento (6%) sobre la referida diferencia desde la fecha de la incautación hasta la fecha del pago. *Íd.*

En *Rexco* se impugnó la tasa de interés fijada por obviar las fluctuaciones del mercado. *Íd.*, en la pág. 689. Se planteó que dichas fluctuaciones debían ser tomadas en consideración a la hora de poner al dueño en una situación económica tan buena a la que gozaría si la propiedad nunca hubiese sido expropiada. *Íd.* Es decir, el límite de la tasa legal mencionada implicaba un menoscabo al derecho de justa compensación del propietario. Por tanto, en *Rexco* se determinó que, para evitar esta situación, los tribunales venían llamados a utilizar los intereses que surjan del Reglamento 78-1 de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (el “Reglamento 78-1”) y no el interés fijo impuesto por ley. *Íd.*, en la pág. 690.

Con todo lo anterior, se reconoció lo resuelto por las cortes federales en cuanto a que **los intereses son parte integral de la justa compensación que requieren ambas Constituciones.** *Íd.*, en la pág. 689 (*citando a United States v. 125.2 Acres of Land*, 732 F.2d 239 (1984); *Antoine v. United States*, 710 F.2d 477 (1983); *Washington Metro Area T.A. v. One Parcel of Land*, 706 F.2d 1312 (1983); *United States v. 319.46 Acres of Land*, 508 F.Supp. 288 (1981); *United States v. Blankinship*, 543 F.2d 1272 (1976); *Catlin v. United States*, 324 U.S. 279, 290 (1945); *Burns v. United States*, 274 U.S. 341, 343 (1926)) (énfasis suplido). Lo aquí resuelto fue codificado por la Asamblea Legislativa en la Ley 187 de 1997.

Por su parte, en *Autoridad de Carreteras v. 8,554.741 m<sup>2</sup> I*, *supra*, se concilió lo resuelto en *Rexco* con las fluctuaciones en las tasas de interés a través de los años entre el momento de incautación hasta la fecha del pago. En resumidas cuentas, se resolvió que:

[E]n los casos donde el período entre la incautación y el pago total del Estado exceda un semestre, el Tribunal de Primera Instancia debe considerar las variaciones en las tasas de interés durante los distintos semestres. De esta forma se asegura que las tasas de interés que se apliquen en un momento dado reflejen las condiciones existentes en ese momento en el mercado para los instrumentos financieros. Al ser el seleccionado por OCIF un instrumento financiero con un término de seis meses, corresponde que las tasas aplicables se revisen semestralmente, tal como se estipula en el Reglamento 78-1 de OFIC.

*Íd.* en las págs. 299-300. Asimismo, se aclaró lo que fue su intención principal desde *ELA v. Rexco*: “que las tasas de intereses aplicables a casos de expropiación forzosa reflejaran las fluctuaciones imperantes en el mercado de valores”. *Íd.*

No obstante, quedó latente una controversia sobre la forma en que habrían de computarse estos intereses. La misma quedó explícitamente resuelta en *Autoridad de Carreteras v. 8,554.741 m2*

*II, supra*. En lo pertinente, allí se resolvió que:

[E]n los casos de expropiaciones forzosas donde el período entre la incautación y el pago total del Estado excede un semestre, el Tribunal de Primera Instancia tiene que considerar las variaciones en las tasas de interés durante los distintos semestres, según surgen del Reglamento 78-1 de OCIF. El Tribunal debe tomar la diferencia entre la incautación inicial y el valor final y añadirle la cantidad que resulte de aplicarle a dicho valor la tasa de interés anual prevaleciente en el correspondiente semestre, según se establece en el documento que emite OCIF (Reglamento 78-1), por los correspondientes meses hasta el final del semestre. **Al valor que resulte se le aplica la tasa de interés anual prevaleciente en el siguiente semestre, según se establece en el documento que emite OCIF (Reglamento 78-1), por los correspondientes meses del semestre. Este proceso se repite hasta la consignación final del valor de la propiedad expropiada que así resulte.**

*Íd.* en las págs. 1064-65 (énfasis suplido).

Dicho de otra forma, los intereses producto de la diferencia entre lo consignado inicialmente por el Estado ante el TPI, y lo finalmente concedido mediante sentencia, serán computados de forma compuesta según las tasas de intereses prevalecientes en los correspondientes semestres. Esta era la única controversia ante el

Tribunal Supremo en dicho caso, y fue resuelta de forma categórica y expresa por dicho foro.

A pesar de ello, la *Ley de Expropiación Forzosa* fue enmendada posteriormente a fin de establecer que estos intereses habrían de ser computados de forma simple y no compuesta. 32 LPRA § 2908. Según surge de la exposición de motivos de la referida enmienda, “ante los tribunales se ha generado una controversia en cuanto a la forma de pagar los intereses en casos de expropiaciones, por lo que están divididos en torno a si lo que procede es el pago de un interés simple o uno compuesto”. Exposición de motivos, Ley Núm. 167 de 8 de octubre de 2015, 2015 LPR 167. Se añadió que, a pesar de la supuesta confusión, no existe justificación alguna para que en estos casos se utilice el interés compuesto, pues es contrario a lo establecido por norma general. *Íd.* Según su exposición de motivos, lo que se pretendía era aclarar que no procede la capitalización de intereses. *Íd.*

### III.

En cuanto a la interpretación provista a la cláusula de justa compensación de la Constitución federal, en lo relacionado con la forma de computar intereses, los tribunales están divididos, aunque la tendencia mayoritaria y más reciente es hacia reconocer que deben ser compuestos cuando lo contrario prive al reclamante de una justa compensación, es decir, de una compensación que lo coloque en una situación equivalente a la que probablemente se hubiese suscitado si se hubiese consignado la cuantía desde el día de la expropiación.

En efecto, la Corte Federal de Reclamaciones (“Federal Court of Claims”) en los últimos años ha resuelto que el interés compuesto va de la mano con el derecho a la justa compensación. Sin embargo, su aplicación no es automática. El consenso es que los intereses se capitalizan (son compuestos) cuando ha transcurrido un **periodo de**

**tiempo prolongado** entre la incautación de la propiedad hasta la fecha del pago de la compensación. Es decir, se reconoce la necesidad de calcular interés sobre interés pues, de otra forma, no se le estaría poniendo a la persona en las mismas condiciones que estaba antes de que ocurriese la expropiación. Veamos.

En *Whitney Benefits v. U.S.*, 30 Fed. Cl. 411 (1994), se decidió que el interés compuesto era necesario para la justa compensación por las siguientes razones:

(1) because of the long delay since the date of the award, the denial of compound interest would effectively undercut the protections of the Fifth Amendment; (2) the property was to be used for commercial purposes and "just compensation" required the payment of compound interest to replace the investment opportunities the landowners lost; (3) the discount rate used at trial in determining the original award adopted a compound interest rate; and (4) although the Eminent Domain Statute did not directly control the case, it indicated a policy of adequately compensating takings.

Esta opinión resalta que, aunque usualmente el interés compuesto no opera en contra del Estado sin que este lo autorice, esta doctrina no es de aplicación a los casos que surgen de la cláusula constitucional sobre justa compensación en casos de expropiación. *Íd.* en la pág. 414.

Además, este caso hace mención de lo resuelto en *ITT Corp. U.S.* (17 Cl. Ct. 199 (1989)), en donde se abundó sobre la intrínseca relación entre la dilación del pago de la compensación y el momento de la expropiación. En particular, la Corte consignó que:

[The] [d]elay in payment entails more than delay in possession of the award. It also necessarily means delay in the use of the money. Full compensation, then, requires that a [property] owner whose award has been delayed be compensated for his inability to utilize his money. A [property] owner cannot reinvest the increased values of his property when he possesses neither his property nor its monetary worth.

*Whitney Benefits*, 30 Fed. Cl. a las págs. 414-15 (*citando a ITT Corp. U.S.*, 17 Cl. Ct. en la pág. 240). La diferencia entre ambos casos estriba en que, en *Whitney Benefits* la controversia versaba sobre la

expropiación de un inmueble, mientras que, en *ITT Corp.*, la expropiación fue sobre unas patentes. Para armonizar ambos casos y aplicar el mismo resultado, la Corte estableció que debía tenerse en mente que el bien objeto de expropiación era para uso comercial, y que por los doce años transcurridos entre la expropiación y la sentencia, **el otorgamiento de un interés simple sería inadecuado y no cumpliría con el derecho constitucional de justa compensación.** *Íd.* en la pág. 415.

Por su parte, en *Bowles v. U.S.*, se aclaró que la distinción que se hizo en *Whitney Benefits* sobre el uso comercial de las propiedades incautadas, no es determinante a la hora de otorgar o no un interés compuesto. 31 Fed. Cl. 37 (1994). Al respecto, se determinó que:

The court here cannot find any principled reason for awarding compound interest only in cases where the plaintiff intended a commercial use for the property taken. Such a rule would lead to odd results. For example, if *Bowles* intended to use his home on Lot 29 as rental property[,] he would be entitled to compound interest, whereas, if he actually intended to live there he would not. Such a rule ignores the economic reality that for many middle class Americans the homestead is their primary economic investment. Moreover, a free market based on consumer sovereignty does not discriminate between profit seekers and consumers. In sum, fundamental fairness in awarding just compensation requires equal treatment between those holding property for value and those holding property for use.

*Íd.* en la pág. 53.

Más recientemente, en *Jackson v. U.S.*, se reafirmó el principio de que, en aquellos casos con una prolongada tardanza entre la expropiación y la sentencia que otorga la compensación, el interés compuesto es parte del derecho a una justa compensación. 2021 WL 3891002. La Corte culminó la discusión sobre este aspecto con las siguientes expresiones:

In cases with a long delay since the date of the taking, "the award of compound interest is not only proper, but its denial would effectively undercut the protections of the fifth amendment to our Constitution." *Whitney*

*Benefits*, 30 Fed. Cl. at 415; see also *Ideker Farms*, 151 Fed. Cl. at 609 (compounding interest annually); *Biery v. United States*, Nos. 07-693L and 07-675L, 2012 U.S. Claims WL 5914521, at \*4 (Fed. Cl. Nov. 27, 2012) (finding that compounding annually "may be necessary to accomplish completed justice under the Just Compensation Clause (internal quotation marks omitted)); *Textainer Equip. Mgmt. Ltd. v. United States*, No. 08-610C, 2014 U.S. Claims WL 2938452, at \*3 (Fed. Cl. June 30, 2014) (applying Moody's rate compounded annually). **The delay in Plaintiffs' compensation for the 2013 taking entitles these Plaintiffs to interest compounded annually.**

*Íd.* en las págs. 75-76.

#### IV.

Contrario a lo planteado por el Procurador General, no hay nada en *Autoridad de Carreteras v. 8,554.741 m<sup>2</sup> II, supra*, que sugiera que la norma allí establecida surge de una interpretación estatutaria. Adviértase que la "norma de un siglo de vigencia [es] que la determinación de la justa compensación es esencialmente un ejercicio judicial". *Rexco Industries, Inc.*, 137 DPR en las págs. 688-89.

Por tanto, en ausencia de algún lenguaje que sustente la teoría del Procurador General, la única conclusión razonable es que la norma establecida en dicho caso responde a una exigencia de naturaleza constitucional, relacionada con el alcance del derecho a una justa compensación en casos de expropiación. Por tal razón, esta norma no puede válidamente variarse por actuación legislativa.

Como se ha reconocido en otras jurisdicciones, y en *Autoridad de Carreteras II, supra*, lo relacionado con la cuantía de intereses a concederse es un asunto sustantivo con implicaciones sobre el derecho medular de la persona a quien se le expropia un bien a recibir una compensación que resulte justa. La Asamblea Legislativa, por tanto, no puede válidamente reducir los intereses a pagarse hasta el punto en que los mismos no cumplan con el mínimo requerido constitucionalmente. Es decir, los intereses concedidos en un caso de expropiación forzosa son parte integral del

derecho constitucional a la justa compensación. Esto incluye, por supuesto, lo relacionado con la naturaleza, compuesta o simple, de los intereses.

En última instancia, lo que la cláusula constitucional exige es que se coloque al afectado en la misma situación en la que se encontraba previo a la expropiación. En lo que a intereses se refiere, es necesario, por imperativo constitucional, que los mismos compensen adecuadamente al afectado por el retraso del Estado en desembolsar el justo valor en el mercado del bien expropiado. Cuando este retraso es sustancial, la única forma en que esta compensación resulta adecuada es cuando los intereses se capitalizan, es decir, cuando se calculan de forma compuesta. Por tanto, corresponde a los tribunales evaluar si resulta válido constitucionalmente la aplicación a un caso particular de lo consignado en la Ley 167-2015.

En este caso, en atención a la norma general establecida por el Tribunal Supremo en *Autoridad de Carreteras II, supra*, y considerando el sustancial tiempo transcurrido desde la incautación, concluimos que, como cuestión constitucional, el derecho de Rexach a una justa compensación en este caso incluye el que los intereses se computen de forma compuesta.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Contrario a lo planteado por la Autoridad, la Resolución del TA no es vinculante, ni de forma alguna puede formar la base de alguna invocación de las doctrinas de cosa juzgada o ley del caso. Ello porque el panel de este Tribunal que la emitió no expidió el auto de *certiorari* allí solicitado. Por lo tanto, nada de lo allí expresado podía vincular al TPI ni a este panel del Tribunal. Las expresiones en la Resolución del TA se emitieron bajo la discreción que tiene este Tribunal de explicar los fundamentos y razones por los cuales opta por denegar la expedición de un auto de *certiorari*. Tampoco es pertinente el hecho de que, mediante el Aviso, el TPI hubiese adelantado el criterio eventualmente adoptado en el dictamen aquí apelado. Este criterio no se convirtió en apelable hasta que fue incluido en la Sentencia; de hecho, por virtud de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, el mismo ni siquiera era revisable directamente por este Tribunal. En cualquier caso, aun si aplicase aquí la doctrina de la ley de caso, aplicaría una de sus excepciones, pues estamos ante una controversia de interés público cuya errónea resolución provocaría una grave injusticia. Véase, por ejemplo, *Rodríguez Ocasio v. ACAA*, 197 DPR 852, 864 (2017) (doctrina de ley del caso no representa un mandato invariable o inflexible, por lo que “en situaciones excepcionales, si el caso vuelve ante la consideración del tribunal y [este] entiende que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar una grave injusticia, dicho foro puede aplicar una norma de derecho distinta a fin de resolver de forma justa”) (*citando a Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1 (2016); *Félix*

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca en parte la sentencia apelada en cuanto al cómputo de intereses, disponiéndose que los mismos deberán calcularse de forma compuesta. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para trámites ulteriores compatibles con lo aquí resuelto y expresado.

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