

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

FIDEICOMISO HERNÁNDEZ
CASTRODAD REPRESENTADO
PRO SU FIDUCIARIO JOSÉ
E. HERNÁNDEZ
CASTRODAD

Recurridos

v.

DEPARTAMENTO DE
JUSTICIA DEL ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO P/C DE LA
HON. WANDA VÁZQUEZ
GARCED, SECRETARIA DEL
DEPARTAMENTO DE
JUSTICIA DE PUERTO RICO
Y OTROS

Peticionarios

KLCE202001096

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas

Civil número:
CG2018CV02004

Sobre:
Desahucio (Falta
de Pago) y Cobro
de Dinero
(Procedimiento
Sumario)

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 09 de marzo de 2021.

Comparece el Gobierno de Puerto Rico y el Departamento de Justicia por conducta de la Oficina del Procurador General, ("Peticionarios"), mediante recurso de *Certiorari* y nos solicitan que revoquemos la Resolución emitida el 19 de junio de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas ("TPI"). Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó una moción dispositiva que pretendía desestimar la reclamación instada por los recurridos.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se

DENIEGA expedir el recurso de *Certiorari*.

-I-

El 13 de septiembre de 2018, la parte recurrida presentó una demanda contra el Estado y el Departamento de Justicia en virtud del procedimiento sumario establecido para solicitar el desahucio y cobro de cánones de renta. Lo anterior, relacionado a un local arrendado al Departamento de Justicia para el uso del Registro de la Propiedad, Secciones 1 y 2 de Caguas. En síntesis, alegaron que el Departamento de Justicia tenía un contrato de arrendamiento con vigencia del 2 de julio de 2012 al 30 de junio de 2017. Añadieron que el 27 de marzo de 2017, la parte recurrida notificó al Departamento de Justicia que el contrato de arrendamiento vencía el 30 de junio de 2017. Mediante la referida notificación, solicitaron se les informara si se renovarían el mismo para comenzar a realizar las gestiones correspondientes. Sin haber recibido respuesta del Estado, el 15 de mayo de 2017, nuevamente le notificaron por escrito al Departamento de Justicia para advertir sobre el próximo vencimiento del contrato de arrendamiento. Tras múltiples gestiones dirigidas a renovar el referido contrato, se le informó a la parte recurrida que el contrato se estaría renovando pero que el proceso estaba retrasado por la espera de la autorización de la Oficina de Gerencia y Presupuesto ("OGP"). La parte recurrida alegó haber confiado en las expresiones de los funcionarios del Departamento de Justicia debido a la relación contractual que habían mantenido por el periodo de aproximadamente diecinueve (19) años. Las gestiones y conversaciones relacionadas se extendieron hasta el mes de junio de 2018. Entre otras cosas, debido a las dificultades que se presentaron para lograr comunicación tras el paso del Huracán María por la isla. Durante junio, el personal del Departamento de Justicia le informó a la Asesora Legal del Fideicomiso que se

estaría renovando el contrato de arrendamiento mientras se completaba la mudanza del Registro de la Propiedad de Caguas a otro local. Alegan los recurridos que también se le informó que no estarían pagando la rentas en atraso. Arguyeron que, a sabiendas de que se estarían mudando del local, la entidad gubernamental permaneció en este mientras completaban la contratación con otro arrendador sin darles la notificación oportuna. El 22 de julio del 2018, finalmente se firmó un nuevo contrato con vigencia de seis (6) meses pues el Registro de la Propiedad de Caguas, se mudó del local luego del vencimiento de dicho contrato. Durante el periodo del 1 de julio de 2017 hasta el 10 de julio de 2018, la parte recurrida no recibió pagos por parte del Estado.

El 28 de septiembre de 2018, la parte recurrente presento una *Moción para Convertir la Continuación de los Procedimientos a la Vía Ordinaria y Moción de Desestimación*. En esta, sostuvo que, si no existe un contrato con el gobierno, no se configura una obligación por parte del soberano. Por tanto, solicitaron la desestimación de la demanda. Esto, debido a que el un asunto en controversia era uno de estricto derecho que ya ha sido resuelto por nuestro Tribunal Supremo. La parte recurrida se opuso a la solicitud de desestimación. Sostuvo que la permanencia del Estado en su local durante un año se considera una incautación o *taking* por parte de este. El 19 de junio de 2020, el foro primario dictó *Resolución* en la cual denegó la solicitud de desestimación de la parte peticionaria. Más adelante el Estado presentó una solicitud de reconsideración que fue denegada por el foro primario.

Inconformes, los peticionarios acuden ante nos mediante el recurso de epígrafe y le adjudicaron al TPI la comisión del siguiente error:

1. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE CAGUAS, AL NEGARSE A DESESTIMAR LA DEMANDA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE TODA VEZ QUE NO HAY OBLIGACIÓN POR PARTE DEL ESTADO AL NO EXISTIR UN CONTRATO VIGENTE ENTRE LAS PARTES.

Recibida la oposición, decretamos perfeccionado el recurso, por lo que estamos en posición para adjudicar el mismo.

-II-

-A-

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016). Se trata de un recurso extraordinario en el que se solicita que este Tribunal ejerza su discreción para corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir o denegar el auto de *certiorari*. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Por tanto, “[...] **descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado.**” [Énfasis nuestro] *Íd.*

A esos efectos, la Regla 40 del *Reglamento Tribunal de Apelaciones*, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Los criterios a considerar son los siguientes:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

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

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

En este ejercicio, nuestro Tribunal Supremo, ha expresado que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005). En sintonía con lo anterior, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. III, R. 52.1, menciona aquellos incidentes procesales susceptibles de revisión mediante el auto de *certiorari*. La referida regla reza:

[...]

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

-B-

La Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5), establece, en lo pertinente, que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación en cualquier alegación ... se expondrá en la alegación respondiente que se haga a las mismas, en caso de que se requiera dicha alegación respondiente, excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción debidamente fundamentada: [...] (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; [...]

A los fines de disponer de una moción de desestimación, el tribunal está obligado a dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda radicada y que hayan sido aseveradas de manera clara. Véase, por ejemplo, *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010); *Perfect Cleaning Service, Inc. v. Centro Cardiovascular*, 172 DPR 139, 149 (2007).

Procederá una moción de desestimación, al amparo de la Regla 10.2(5), si, luego de examinada, el tribunal determina que, a la luz de la situación más favorable al demandante **y resolviendo toda duda a su favor**, la demanda es insuficiente para constituir una reclamación válida. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 266 (1959).

En otras palabras, el promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005); *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505 (1994). Además, ante una moción de desestimación, hay que interpretar las alegaciones de la demanda conjunta, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Rosario*, a la pág. 8. Así pues, la demanda no se desestimaré a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no

tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación. *Íd.*

-C-

La jurisprudencia federal establece un deber categórico de compensar a un propietario que ha sufrido una incautación física de su propiedad. *Tahoe-Sierra Preservation Council, Inc. v. Tahoe Regional Planning Agency*, 535 US 302, 322 (2002); *Lucas v. South Carolina Coastal Council*, 505 US 1003, 1015 (1992); 2 *Rotunda y Nowak, Treatise on Constitutional Law Sec. 15.12(e)(i)*, pág. 1023 (2012). En ese escenario pierde relevancia el propósito gubernamental perseguido, pues la toma física de la propiedad supone una privación evidente de la propiedad, según el alcance de la incautación. *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, 458 US 419, 434-435 (1982); *Penn Central Transp. Co. v. New York City*, 438 US 104, 124 (1978). Una vez el gobierno incauta físicamente una propiedad o parte de esta, *502 está obligado a pagar la justa compensación que proceda. *Kaiser Aetna v. United States*, 444 US 164, 180 (1979).

Esta norma responde a que la incautación física de una propiedad se considera la intrusión más seria de los intereses propietarios de una persona. *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, *supra*, pág. 435. Esto, en vista de que el propietario pierde sus facultades básicas de ocupar su propiedad, beneficiarse de su uso y, a la vez, excluir a otras personas de su uso y posesión. *Íd.* De ahí que proceda la compensación por esa incautación o "taking" físico, siempre y cuando no se trate de una acción temporera y no planificada en la que el gobierno incurre durante un momento de emergencia. *YMCA v. United States*, 395 US 85, 93-94 (1969).

Por otro lado, cuando ocurre una incautación reglamentaria, la determinación de si procede una compensación dependerá de si la reglamentación priva al propietario de todo uso productivo o beneficio de su propiedad. De ser ese el caso, al igual que cuando ocurre una incautación física, generalmente procede la justa compensación. *Lucas v. S.C. Coastal Council*, supra, pág. 1015; *Rotunda y Nowak*, supra. No obstante, si la reglamentación solo priva parcialmente al propietario del uso del bien, la determinación de si procede la justa compensación dependerá del fin perseguido por el gobierno y su impacto en los intereses propietarios. *Penn Cent. Transp. Co. v. New York City*, supra, pág. 124.

Ciertamente, esta normativa federal de índole constitucional vincula a Puerto Rico y así ha sido reconocida en nuestra jurisprudencia. Véanse: *Plaza de Descuentos v. E.L.A.*, supra, págs. 794–795; *Hampton Development Corp. v. E.L.A.*, supra, pág. 892.

-III-

En su recurso la parte peticionaria arguye que la parte recurrida tenía conocimiento de la reglamentación y legislación aplicable a la contratación gubernamental y los requisitos establecidos debido a que había contratado anteriormente con el gobierno. Sostiene que, de las alegaciones de la demanda, no surge la justificación de la concesión de un remedio a favor de los recurridos. Ello, pues no existe un contrato de arrendamiento válido que cubra el periodo objeto de la reclamación. Alega que la parte recurrida tenía disponible el remedio del desahucio por la vía sumaria que es el remedio que el Tribunal Supremo ha dispuesto para casos como el de epígrafe. Debido a esto, sostiene que la parte recurrida no puede pretender cobrar retroactivamente los cánones de arrendamiento correspondientes

a un periodo que nunca se pactó. En síntesis, arguye que exigir que el Gobierno pague un canon de arrendamiento cuando no existe un contrato vigente firmado entre las partes, va en contra de las formalidades de ley. Esto, debido a que la Ley de Contabilidad del Gobierno exige que todo desembolso de fondos del Estado se haga con cargo de una obligación que conste por escrito.

Por su parte, la parte recurrida sostuvo en su escrito que la normativa de la contratación gubernamental no permite al gobierno violentar las disposiciones de las Constituciones de Estados Unidos y de Puerto Rico. Alegan que las protecciones que dispensa la Constitución no pueden ceder ante formalismos utilizados por el Estado para menoscabar los intereses del pueblo. En específico, arguye que nuestra constitución establece que “[n]inguna persona será privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes”. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A. Además, sostienen que, conforme al derecho aplicable y la jurisprudencia interpretativa, el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando se incauta una propiedad mediante el ejercicio directo del poder dominio eminente, instando un recurso de expropiación o por medio de su reglamentación o cuando ocurre una invasión física de a misma. *Hampton Development Corp v. E.L.A.*, 139 D.P.R. 877 (1996). Conforme a *Hampton Development, íd*, cuando la restricción de la propiedad sea de tal magnitud que prive al propietario de todo uso productivo, aunque sea temporeramente, podría constituir una incautación compensable.

Por otro lado, arguye la parte recurrida que (1) la normativa de la contratación gubernamental es para evitar la corrupción y

no puede ser utilizada abusivamente en perjuicio del ciudadano privado; (2) las determinaciones judiciales en casos en los que no se completó el proceso de contratación gubernamental tienen que ser examinados a la luz específica de los hechos haciendo un balance entre los derechos constitucionales y los intereses particulares del Estado; (3) no procede la desestimación cuando la parte demandante no ha tenido su día en corte.

En este caso el Departamento de Justicia ocupó físicamente una propiedad privada sin pagar una compensación por un periodo en particular. Este hecho no ha sido refutado por la parte peticionaria. Por su parte, los recurridos han levantado argumentos relacionados a sus derechos constitucionales. En mérito de lo anterior, no erró el foro primario en denegar la solicitud de desestimación instada. Ello, pues conforme al estándar de dicha herramienta procesal, el foro primario debía interpretar las alegaciones de la demanda de la manera más favorable para los recurridos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, **DENEGAMOS** expedir el recurso de *Certiorari*.

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

El Juez Bonilla Ortiz expediría y revocaría al Tribunal de Primera Instancia.

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