

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

EDDIE ALBERTO ORTIZ
ZAYAS, SU ESPOSA
ADA IRMA MATEO
ORTIZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Demandante-Recurrido

Vs.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO

Demandado-Peticionario

KLCE202100756

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

CASO NÚM.:
AI2020CV00176

SOBRE:

EXPROPIACIÓN A LA
INVERSA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA o peticionario) mediante recurso de *certiorari*. Nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida y notificada el 16 de abril de 2021. Mediante esta, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró no ha lugar la moción de desestimación presentada por el ELA y con lugar la moción de sentencia sumaria presentada por el señor Eddie Alberto Ortiz Zayas, su esposa, la señora Ada Irma Mateo Ortiz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Ortiz-Mateo o recurridos). En síntesis, determinó que el ELA incautó la propiedad de los recurridos, por lo que estos tenían derecho a una justa compensación.

Por los fundamentos que exponemos y discutimos a continuación, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida.

I.

El 6 de julio de 2020, los recurridos presentaron *Demanda* sobre expropiación a la inversa en contra del ELA.¹ Mediante esta, alegaron que este último los había privado de su propiedad por un periodo de treinta y un (31) meses.² En específico, plantearon que desde el 1 de julio de 2017 hasta 3 de febrero de 2020 el ELA le privó el uso de su local sin pagar una justa compensación.³ Detallaron que, inicialmente, el peticionario ocupó la propiedad legalmente y en calidad de arrendatario, sin embargo, al vencer la última renovación del contrato –30 de junio de 2017– este se negó a renovarlo y, además, que se negó a desocupar la propiedad.⁴ Por otro lado, afirmaron que presentaron una demanda de desahucio como remedio para recuperar su propiedad.⁵ Sobre este particular, indicaron que el día de la vista de desahucio las partes le informaron al Tribunal que el ELA había desocupado el local.⁶ Como parte de sus remedios, solicitaron una justa compensación por la privación del uso de su propiedad ascendente a \$6,000.00 mensuales.⁷ Esto es, \$186,000.00, más las costas y honorarios de abogado.⁸

Luego de solicitar prórroga, el 15 de octubre de 2020, el ELA presentó *Moción de desestimación*.⁹ Sostuvo que el 8 de marzo de 2006 otorgó el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-000373, mediante el cual los recurridos le cedieron el uso y disfrute de un local ubicado en la Carr. 722 en el Municipio de Arecibo.¹⁰ Indicó que dicho local albergaba la Fiscalía y la Oficina de Asuntos de Menores del referido Municipio.¹¹ Sobre el contrato de

¹ *Demanda*, págs. 1-6 del apéndice del recurso.

² *Íd.*, pág. 1.

³ *Íd.*

⁴ *Íd.*, pág. 2.

⁵ *Íd.*

⁶ *Íd.*, pág. 5.

⁷ *Íd.*, pág. 6.

⁸ *Íd.*

⁹ *Moción de desestimación*, págs. 19-26 del apéndice del recurso.

¹⁰ *Íd.*, pág. 19.

¹¹ *Íd.*

arrendamiento, afirmó que este había sido renovado en varias ocasiones, sin embargo, detalló que la última renovación ocurrió en el 2017 y que esta incluyó el periodo de mayo de 2017 hasta junio de 2017.¹² Por otro lado, confirmó que el 23 de enero de 2020, los recurridos instaron una demanda de desahucio en su contra (AI2020CV00026).¹³ Sin embargo, aseveró que antes del juicio el local fue desocupado y entregado.¹⁴

Por otro lado, argumentó que la expropiación a la inversa no era aplicable al caso ya que era incompatible con los requisitos impuestos por las leyes especiales de contratación gubernamental y los principios de la sana administración pública.¹⁵ Al respecto, detalló que reclamar como justa compensación los cánones de arrendamiento dejados de percibir, tendría el efecto perjudicial de reconocer una obligación de pago que fue generada sin tener un contrato escrito y que no se perfeccionó conforme a las formalidades que le aplican a la contratación gubernamental.¹⁶ Por ello, alegó que procedía la desestimación de la reclamación, pues no aducía una causa de acción que justificara la concesión de un remedio.¹⁷

Luego de concederle prórroga al respecto, el 4 de diciembre de 2020, el matrimonio Ortiz-Mateo presentó *Moción solicitando sentencia sumaria parcial y oposición a moción de desestimación*.¹⁸ En primer lugar, argumentaron que la controversia del caso se limitaba a determinar si procedía una acción de expropiación a la inversa.¹⁹ En cuanto a la exposición de hechos no controvertidos, entre otras cosas, afirmaron que en el 1998 le arrendaron la propiedad en controversia al ELA y que dicho contrato de

¹² Íd.

¹³ Íd.

¹⁴ Íd.

¹⁵ Íd., pág. 20.

¹⁶ Íd., pág. 7.

¹⁷ Íd., pág. 2.

¹⁸ *Moción solicitando sentencia sumaria parcial y oposición a moción de desestimación*, págs. 31-56 del apéndice del recurso.

¹⁹ Íd., pág. 33.

arrendamiento fue renovado en varias ocasiones.²⁰ Señalaron que noviembre de 2016 el Departamento de Justicia le informó que no renovaría el contrato por el término de cinco (5) años, pues tenían la intención de mudarse de local.²¹ Sin embargo, alegaron que en esa misma fecha, firmaron un contrato con el peticionario, el cual tendría vigencia hasta abril de 2017.²²

Alegaron que, cerca de vencerse nuevamente el contrato, el Departamento de Justicia le indicó que deseaban extender el contrato hasta el 30 de junio de 2017, por lo que el 11 de mayo de 2017, firmaron un acuerdo al respecto.²³ Aseveraron que, poco antes del 30 de junio de 2017 y posterior a esa fecha, se comunicaron con el Departamento de Justicia para requerir la entrega de la propiedad, sin embargo, estos últimos continuaron ocupándola.²⁴ Por ello, indicaron que presentaron una demanda de desahucio, sin embargo, desistieron de ella, pues antes de la celebración del juicio el ELA le entregó la propiedad.²⁵

En cuanto a la expropiación a la inversa, en síntesis, señalaron que la actuación del Departamento de Justicia –al no entregarle la propiedad– constituyó una ocupación (“taking”), por lo que tenían derecho al pago de una justa compensación.²⁶ Para sostener sus argumentos, los recurridos presentaron los siguientes documentos:

1. Contrato de Arrendamiento Núm. 2017-000154.²⁷

El referido contrato tenía vigencia desde el 11 de mayo de 2017 hasta el 30 de junio de 2017.

2. Contrato de Arrendamiento Núm. 2017-000104.²⁸

El referido contrato tenía vigencia desde el 4 de noviembre de 2016 hasta el 30 de abril de 2017.

²⁰ Íd., pág. 32.

²¹ Íd.

²² Íd., pág. 35.

²³ Íd., pág. 36.

²⁴ Íd., págs. 37-38.

²⁵ Íd., pág. 39.

²⁶ Íd., pág. 55.

²⁷ Véanse págs. 57-62 del apéndice del recurso.

²⁸ Véanse págs. 63-70 del apéndice del recurso.

3. Declaración jurada otorgada por Ángel Manuel Avilés Rivera.²⁹
4. Declaración jurada otorgada por Eddie Alberto Ortiz Zayas.³⁰
5. Petición de quiebras.³¹
6. Denuncias.³²
7. Declaración jurada otorgada por Alfredo Ortiz Rivera.³³
8. Documento del Tribunal de Quiebras.³⁴
9. Relación de gastos por concepto de renta local Aibonito.³⁵

Por su parte, el 25 de enero de 2021, el ELA presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.³⁶ En esencia, reiteró que no realizó una incautación a la propiedad de los recurridos, pues estos le cedieron voluntariamente su uso y disfrute.³⁷ Por el contrario, indicó que la permanencia de la agencia en el local se debió a que los recurridos no realizaron las gestiones adecuadas para lograr el desalojo del inmueble.³⁸ Al respecto, indicó que, una vez el matrimonio Ortiz-Mateo presentó la acción de desahucio el local fue desocupado y entregado.³⁹

Por otro lado, sostuvo que según *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256 (2015) el Tribunal Supremo reconoció la posibilidad de que el Gobierno permaneciera en un inmueble sin pagar renta y las cláusulas penales que se podían añadir en el contrato para proteger a la parte afectada por el incumplimiento del Estado.⁴⁰ Al respecto, indicó que los recurridos no tomaron las medidas necesarias para evitar y protegerse del incumplimiento del Estado.⁴¹ Asimismo,

²⁹ *Declaración jurada*, págs. 71-72 del apéndice del recurso.

³⁰ *Declaración jurada*, págs. 73-76 del apéndice del recurso.

³¹ Véase pág. 77 del apéndice del recurso.

³² Véanse págs. 78-88 del apéndice del recurso.

³³ Véanse págs. 89-90 del apéndice del recurso.

³⁴ Véase pág. 91 del apéndice del recurso.

³⁵ Véanse págs. 92-109 del apéndice del recurso.

³⁶ *Oposición a solicitud de sentencia sumaria*, págs. 118-131 del apéndice del recurso.

³⁷ *Íd.*, pág. 129.

³⁸ *Íd.*

³⁹ *Íd.*

⁴⁰ *Íd.*

⁴¹ *Íd.*

indicó que no era posible aseverar que el Estado incautó la propiedad de los recurridos cuando estos últimos no habían agotado el remedio adecuado en ley para recuperarla.⁴² Por ello, argumentó que concluir que hubo una incautación física de la propiedad sin establecer la existencia de una privación sustancial del dominio o disfrute de esta sería contrario al balance adecuado que debe existir entre el interés propietario de los recurridos y la protección de fondos públicos que exige la Constitución.⁴³ Finalmente, adujo que asignarle una justa compensación a los recurridos por el tiempo que el Departamento de Justicia permaneció en el inmueble tras la terminación del contrato, sin más, constituiría una asignación de fondos para fines no autorizados.⁴⁴ En su escrito, el ELA incluyó el siguiente documento:

1. Sentencia - Caso AI2020CV00026

Mediante la referida Sentencia, el TPI aceptó el desistimiento de la reclamación de desahucio por académica, ya que el ELA había desalojado la propiedad objeto del caso.

Atendidas las mociones de las partes, el 16 de abril de 2021, el TPI emitió y notificó *Resolución*.⁴⁵ Mediante esta, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los esposos Ortiz Mateo son dueños de un edificio comercial dedicado, entre otras cosas, a arrendamiento de locales, localizado en la Carretera Núm. 722, km. 6.3, Bo. Rabanal, Aibonito, Puerto Rico.
2. Desde el año 1998 la segunda planta de dicho edificio estuvo arrendada mediante diversos contratos de arrendamiento al Departamento de Justicia del ELA.
3. El local arrendado albergaba la Fiscalía de Aibonito y la Oficina de Asuntos de Menores y de Relaciones de Familia del Distrito Judicial de Aibonito.
4. Las partes renovaron el Contrato de Arrendamiento en varias ocasiones durante los años subsiguientes.
5. El 8 de marzo de 2006, se otorgó el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006- 000373, mediante el cual los

⁴² Íd., pág. 130.

⁴³ Íd.

⁴⁴ Íd.

⁴⁵ *Resolución*, págs. 134-146 del apéndice del recurso.

esposos cedieron al Departamento de Justicia el uso y disfrute del local.

6. Dicho contrato vencía durante el segundo semestre del año 2016. El señor Ortiz acordó con el Departamento una extensión del arrendamiento por un periodo de cinco años. Aproximadamente en octubre de 2016, firmó un contrato para extender la vigencia. Le entregaron una copia que no estaba firmada por ningún representante del Departamento de Justicia.
7. En noviembre de 2016, unos días después de firmar el contrato a que se hace referencia en el párrafo 6, el señor Ortiz fue requerido para que asistiera al Departamento de Justicia. Fue acompañado por el CPA Ángel Avilés. En esa ocasión, en presencia del CPA Ángel Avilés, se le informó que el Secretario del Departamento no iba a firmar el contrato que el señor Ortiz había firmado, pues no era su intención renovar el arrendamiento por el periodo de cinco años. Le indicaron que debía romper la copia que tenía, que solo estaba firmada por el señor Ortiz. Le indicaron además que ya habían gestionado un nuevo local al que se proponían mudar las oficinas en el año siguiente.
8. Ese día de noviembre de 2016 le entregaron un nuevo contrato al señor Ortiz, por un periodo a vencer en abril de 2017. Después de leerlo y de hacer algunas preguntas, el señor Ortiz lo firmó. [...]
9. Ese día el señor Ortiz le indicó a la persona que lo atendió que, si no le iban a renovar el contrato, debían desalojar y entregar el local cuando venciera el contrato que acababa de firmar.
10. Desde el momento en que firmó ese contrato, el señor Ortiz tenía claro que el Departamento de Justicia abandonaría su propiedad en o antes de esa fecha y terminaría el contrato de arrendamiento en esa fecha.
11. A comienzos del año 2016, el Departamento de Hacienda cerró la Ferretería El Rabanal, ubicada en la planta baja del edificio propiedad de la parte demandante, en cuya segunda planta ubicaban las oficinas arrendadas al Departamento de Justicia.
12. La razón para el cierre era la existencia de una deuda por concepto de Impuesto de Ventas y Uso (IVU), cuyo pago fue requerido por el Departamento de Hacienda.
13. Como consecuencia del cierre y de la reclamación del Departamento de Hacienda el señor Ortiz se declaró en quiebra el 23 de febrero de 2016.
14. En el contrato que le presentó el Departamento de Justicia al señor Ortiz en el mes de noviembre de 2016, que es el que las partes otorgaron, se hacía referencia en

la cláusula vigésima octava a la situación de la quiebra y se establecían provisiones sobre el particular.

15. En algún momento temprano durante el año 2016, el CPA Ángel Avilés fue informado por referido al Departamento de Justicia para posible radicación de casos criminales.
16. En algún momento temprano durante el año 2016, el señor Ortiz se había enterado de que su caso por deuda contributiva había sido referido al Departamento de Justicia para una investigación de carácter penal.
17. Desde el año 2016 el señor Ortiz no tenía expectativa alguna de que le renovaran el contrato o le otorgaran un nuevo contrato de arrendamiento debido a su deuda con el Departamento de Hacienda, su situación de quiebra y la investigación de carácter penal de que era objeto.
18. El día 29 de diciembre de 2017 el Departamento de Justicia radicó cargos penales contra el señor Ortiz por infracción al Código de Rentas Internas.
19. Cercano a vencerse el contrato que tenía vigencia hasta abril de 2017, el señor Ortiz fue requerido para que compareciera nuevamente al Departamento de Justicia. En esa ocasión le indicaron que no sería posible desalojar el local en la fecha pactada por lo que deseaban extender el contrato por un periodo de dos meses adicionales aproximadamente, venciendo el día 30 de junio de 2017. En ánimo de cooperar con el Departamento de Justicia, el Sr. Ortiz accedió a la extensión y firmó el contrato.
20. En el contrato celebrado entre las partes el día 11 de mayo de 2017, se hizo referencia a la quiebra del señor Ortiz y se incluyeron provisiones sobre el particular en la cláusula vigésima séptima.
21. Poco antes del 30 de junio de 2017 el señor Ortiz observó que no aparentaba que el Departamento de Justicia estuviera moviendo los equipos y muebles de las oficinas que ocupaba en su propiedad. Se comunicó con oficiales del Departamento y les indicó que en esa fecha debían marcharse y entregarle las llaves.
22. La última renovación del contrato venció el 30 de junio de 2017.
23. El Contrato de Arrendamiento vigente entre las partes hasta el 30 de junio de 2017 disponía en su cláusula vigésima primera lo siguiente: “Vigésima primera: Al terminar este contrato, el departamento entregará el local en el mismo estado y condiciones que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal en el transcurso del tiempo, o si hubiese perecido o sido menoscabado por causa inevitable”.

24. Previo a presentar la acción de desahucio, la parte demandante requirió en varias ocasiones y por varios medios a la parte demandada la entrega del local que ocupaba y la parte demandada no lo desalojó.
25. Con posterioridad al 30 de junio de 2017, el señor Ortiz se comunicó en varias ocasiones con oficiales del Departamento de Justicia requiriéndoles que le entregaran el local. A este requerimiento las respuestas fueron evasivas.
26. Posteriormente, durante los meses de agosto o septiembre de 2017, el CPA Avilés fue junto al señor Ortiz al Departamento de Justicia para intentar determinar si había una deuda del Departamento para con él, ya que los pagos del Departamento se recibían irregularmente. Ese día les entregaron un listado de los pagos que el Departamento indicaba había hecho al señor Ortiz.
27. En esa ocasión, el señor Ortiz reiteró que debían abandonar el local y entregárselo. Nuevamente lo que recibió fueron respuestas evasivas.
28. Para el año 2018 y la primera parte de 2019, el señor Ortiz llamó en varias ocasiones al Departamento de Justicia requiriendo que desalojaran el local. En una y otra ocasión le contestaron con evasivas y nunca logró resultados.
29. El día 9 de marzo de 2018, la quiebra del señor Ortiz fue desestimada.
30. Durante el verano de 2019, el Lcdo. Julio Eduardo Torres y el señor Ortiz solicitaron del Lcdo. Alfredo Ortiz Rivera que les ayudara, haciendo gestiones con el entonces Fiscal del Distrito de Aibonito, Hon. Luis Navas de León, para que el Departamento de Justicia desocupara la propiedad.
31. El licenciado Ortiz Rivera visitó al Fiscal Navas de León y le planteó el asunto. Éste le indicó que haría gestiones sobre el particular con la persona encargada en el Departamento de Justicia.
32. Posteriormente el licenciado Ortiz Rivera habló con el Fiscal Navas de León para saber el estatus de la desocupación y entrega del local. Éste le indicó que había hablado en el Departamento y le daría seguimiento al asunto.
33. El señor Ortiz y el licenciado Torres le indicaban al licenciado Ortiz Rivera que no se movía nada y que el local continuaba ocupado por el Departamento de Justicia.
34. En una ocasión el licenciado Torres le pidió al licenciado Ortiz Rivera que lo acompañara a Fiscalía para hablar con el Fiscal Navas de León. Así lo hicieron. El licenciado Torres le planteó al Fiscal Navas de León el requerimiento

de que el Departamento de Justicia desocupara la propiedad del señor Ortiz. El fiscal Navas de León dijo que escribiría al Departamento de Justicia sobre el particular.

35. Con posterioridad a esta gestión, el licenciado Ortiz Rivera conversó con el Fiscal Navas de León sobre el asunto. Éste le indicó que en el Departamento de Justicia habían cambiado al funcionario a cargo de esos asuntos. El Fiscal Navas de León le sugirió que el licenciado Torres escribiera una carta formal al Departamento de Justicia. Le dio un papel con el nombre y correo electrónico de la persona a quien él entendía debía escribir. El licenciado Ortiz Rivera le expresó al licenciado Torres lo informado por el Fiscal y le entregó el papel recibido. El licenciado Torres le indicó al licenciado Ortiz Rivera que pensaba que era inútil hacer más gestiones y que le recomendaría al señor Ortiz que radicara demanda de desahucio.

36. Ante el hecho de que la parte demandada hacía caso omiso del requerimiento para que abandonara el local y de su obligación de entregar el mismo, la parte demandante no tuvo otra alternativa que radicar acción de Desahucio en el caso de Eddie A. Ortiz v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito sobre Demanda de Desahucio en Precario, caso núm. AI2020CV0026.

37. El Tribunal señaló la vista de desahucio en precario para el 3 de febrero de 2020.

38. El 3 de febrero de 2020, el licenciado Ortiz Rivera sustituyó a la Lcda. Ivette Ortiz Hernández en la vista de desahucio. Ese día, antes de la vista y en presencia del licenciado Ortiz Rivera, se hizo entrega al señor Ortiz de las llaves del local.

39. Este Tribunal dictó Sentencia en el caso el 3 de febrero de 2020, y reducida a escrito el 3 de febrero de 2020, notificada el 10 de febrero de 2020 cuya sentencia es final y firme.

A base de las referidas determinaciones de hechos, el TPI concluyó que, según la normas aplicables a los contratos de arrendamiento, contratación gubernamental y la inaplicabilidad de la tácita reconducción, no existía controversia sobre el hecho de que una vez venció la última extensión otorgada por las partes –de conformidad con los requisitos aplicables al Estado– no se produjo un nuevo contrato de arrendamiento, ni figura análoga bajo la cual existiera la obligación de pagar cánones de arrendamiento.⁴⁶ Ahora

⁴⁶ Íd., pág. 145.

bien, razonó que el reclamo de los recurridos no surgía al amparo de normas contractuales, sino al amparo de las normas del derecho de justa compensación.⁴⁷ Por ello, determinó que el continuar ocupando la propiedad para el fin público de mantener las oficinas de la Fiscalía, a pesar de los requerimientos de entrega de los recurridos, constituyó una incautación física que activó el derecho al remedio de la expropiación a la inversa.⁴⁸ Así, resolvió que procedía el pago de una justa compensación, la cual dejó pendiente de adjudicación.⁴⁹

Inconforme, el 30 de abril de 2021, el ELA presentó *Moción de reconsideración*, la cual, el 18 de mayo de 2021 fue declarada no ha lugar.⁵⁰ Aun inconforme, el 17 de junio de 2021, el ELA compareció ante nos mediante el recurso de título y le imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN PRESENTADA POR EL ESTADO AL AMPARO DE LA REGLA 10.2(5) DE PROCEDIMIENTO CIVIL, 32 LPRA AP. V, Y, EN SU LUGAR, ACOGER LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE A PESAR DE LA IMPROCEDENCIA DEL REMEDIO DE EXPROPIACIÓN A LA INVERSA SOLICITADO.

Luego de concederle término para ello, el 2 de julio de 2021, los recurridos presentaron su alegato. En síntesis, reiteraron que no existía contrato entre las partes, ni expectativa de que se realizara uno posterior, sino que existía la obligación de que el peticionario devolviera la propiedad en el término establecido y no lo hizo. Por ello, alegó que tenían derecho al pago de una justa compensación.

Así, con el beneficio de la comparecencia de las partes, a la luz del derecho aplicable, resolvemos.

⁴⁷ Íd.

⁴⁸ Íd., pág. 146.

⁴⁹ Íd.

⁵⁰ *Moción de reconsideración*, págs. 147-154 del apéndice del recurso. Véase, además, pág. 173 del apéndice del recurso.

II.**-A-**

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 2020 TSPR 104, 205 DPR ___ (2020), Op. de 15 de septiembre de 2020; *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial esta inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, fija los asuntos aptos para que revisemos resoluciones interlocutorias. La referida regla dispone que:

[e]l 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. Íd.

Por otro lado, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B enmarca los criterios que debe evaluar este Tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida Regla establece lo siguiente:

[e]l tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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 causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335 citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

-B-

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales no es necesario celebrar un juicio. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria “procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). El mecanismo de sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. En particular, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

Al solicitar este remedio, “la parte promovente de la moción deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción”. *Municipio de Añasco v. ASES et al.* 188 DPR 307, 326 (2013). De igual forma, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que procede una adjudicación de forma sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto con las declaraciones juradas, si las hubiese, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho

aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 430.

Así, “la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), citando a P.E. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, Año 3, Núm. 2, Rev. Forum, pág. 8 (1987). Es decir, la controversia sobre el hecho material que alega la parte promovida tiene que ser real. *Íd.*

La parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones, ni tomar una actitud pasiva, sino que tiene que controvertir la prueba presentada por el solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes del caso. *Toro Avilés v. PR Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Es decir, si se presenta una moción solicitando sentencia sumaria apoyada en documentos u otra evidencia, el promovido tiene que, a su vez, presentar prueba para sostener sus alegaciones y no puede descansar en lo que ellas digan para derrotar la sentencia sumaria. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, pág. 315. De ahí que, “al considerar una moción de sentencia sumaria, el foro primario tendrá como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas presentadas por la parte promovente” y si de esos documentos no controvertidos surge que no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, que sólo resta aplicar el derecho y que no se ponen en peligro los intereses de las partes, se dictara sentencia sin necesidad de que se celebre una vista en los méritos. *Díaz Rivera v. Srio. Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria

cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; y si (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 217.

Según *Verá v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. Íd. Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Íd. Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa, ya que esta tarea le corresponde al Tribunal de Primera Instancia. Íd.

Por otro lado, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118, el Tribunal Supremo estableció que al revisar una determinación del foro primario en la que se concedió o denegó una moción de sentencia sumaria debemos: (1) examinar de *novo* el expediente; (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. Montalvo*, *supra*; (3) en el caso de una revisión de una sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no; y (4) de encontrar que los hechos materiales no están en controversia, debemos revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó

correctamente el derecho. Véase, además, *Rivera Matos, et al. v. Triple-S et al.*, 204 DPR 1010, 1025 (2020).

-C-

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, permite que un demandado solicite que se desestime la demanda en su contra cuando, entre otras cosas, esta no exponga una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Al respecto, el Tribunal Supremo ha resuelto que al resolver una moción de desestimación los tribunales están obligados a dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda presentada. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). Así, el promovente de la moción tiene que demostrar con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo ningún estado de hechos que pueda ser probado en apoyo de su reclamación, aun interpretando la demanda de la forma más liberal posible a favor del demandante. *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994). En cuanto a la interpretación, R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, págs. 287-288, explica que “[t]odas las alegaciones se interpretarán con el propósito de hacer justicia”. Lo anterior quiere decir que “no se interpretarán en tal forma que se requieran aseveraciones técnicas o frases sacramentales, sino que se considerarán liberalmente al interpretarse, tomando todos los hechos en conjunto y determinando en esa forma si surge una reclamación o defensa válida”. Íd. En fin, para que proceda una moción de desestimación “se debe ser sumamente liberal concediéndose únicamente cuando de los hechos alegados no puede concederse remedio alguno a favor del demandante”. *Torres, Torres v. Torres et al.*, *supra*, pág. 502.

-D-

El Artículo II, Sección 9 de la Constitución de Puerto Rico dispone 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”. Art. II, Sec. 9, Const. ELA, LPRA, Tomo 1. Conforme a esta disposición constitucional, el Tribunal Supremo ha reconocido que el Estado tiene facultad para expropiar una propiedad privada para fines públicos, ya sea instando una acción de expropiación, imponiendo restricciones mediante reglamento o incautándose físicamente de una propiedad, afectando sustancialmente su uso. *Aner Investment Corp. v. J.P.*, 148 DPR 241, 247 (1999); *Velázquez Velázquez v. ELA*, 135 DPR 84, 88 (1994). Ahora bien, dicha facultad está limitada por la exigencia de que el inmueble “expropiado sea para un fin público, el cual conlleve la obligación de pagar una justa compensación”. Íd; *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, 143 DPR 935, 946 (1997). Es decir, “para que el Estado pueda expropiar forzosamente una propiedad privada, la Constitución exige que pague una justa compensación, destine el bien expropiado a un fin o uso público y proceda con sujeción a las leyes que regulan este procedimiento en nuestra jurisdicción”. *Administración de Terrenos de Puerto Rico vs. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 2021 TSPR 91, 207 DPR __ (2021), Op. de 29 de junio de 2021.

Generalmente, el Estado ejerce directamente su poder constitucional al instar un recurso de expropiación. *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, *supra*. Sin embargo, 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. *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268, 279 (2014); *ELA v. Northwestern Const., Inc.*, 103 DPR 377, 382 (1975).

En esos casos, el titular del derecho propietario puede presentar una acción de expropiación a la inversa. *Amador Roberts et als. v. ELA, supra; Aner Investment Corp. v. J.P., supra*. Mediante dicha 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 el pago de una justa compensación. *Amador Roberts et als. v. ELA, supra*. Se le denomina expropiación a la inversa porque, “en ausencia de compensación o de un procedimiento de expropiación iniciado por el Estado, la insta el dueño de la propiedad contra el Estado para obtener la compensación a la que tiene derecho”. Íd., pág. 280. **Una vez se presenta la acción de expropiación a la inversa el propietario deberá demostrar que el Estado ha ocupado o incautado su propiedad.** (Énfasis nuestro). *Amador Roberts et als. v. ELA, supra*. **Es decir, “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”.** (Énfasis nuestro). *Torres Marrero v. Alcaldesa Ponce*, 199 DPR 493, 501 (2017) (Sentencia).

La obligación de pagar una compensación justa surge cuando el Estado realiza una incautación de hecho, al afectar de manera sustancial el uso de la propiedad, físicamente o por medio de su reglamentación. *Culebra Enterprises Corp. v. ELA, supra*, pág. 947. Según *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, 458 US 419, 435 (1982), **cuando ocurre una incautación física 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.** (Énfasis y subrayado nuestro). Véase, además, *Torres Marrero v. Alcaldesa Ponce, supra*, pág. 502. En esos casos, la compensación dependerá del valor de uso de la propiedad durante el tiempo en que el Estado privó al dueño de todo uso productivo de

ella. Íd. Por otro lado, según el Black's Law Dictionary (19th ed. 2019) “[t]here is a taking of property when government action directly interferes with or substantially disturbs the owner's use and enjoyment of the property”. Por otro lado, el Black's Law Dictionary (19th ed. 2019) define el término “de facto taking” como “[a] taking in which an entity clothed with eminent-domain power substantially interferes with an owner's use, possession, or enjoyment of property”.

Ahora bien, la determinación final de si ocurrió una incautación variará dependiendo de 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”. *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, *supra*, pág. 948. Entre los elementos que se deben considerar, el Tribunal Supremo ha destacado los siguientes: (1) la naturaleza de la acción gubernamental; (2) el impacto económico de la reglamentación sobre las personas o entidades afectadas; y (3) si el impacto económico sobre el individuo es menor que el interés protegido por la reglamentación. Íd.

-E-

El Art. VI, Sec. 9 la Constitución de Puerto Rico establece que “[s]ólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones del Estado, en todo caso por autoridad de ley”. Art. VI, Sec. 9, Const. ELA, Tomo 1. Conforme a dicha disposición constitucional, y con el propósito de lograr la sana administración de los fondos públicos, se han aprobado leyes para establecer un control sobre el desembolso de esos fondos y sobre la contratación gubernamental. *Genesis Security v. Depto. Trabajo*, 204 DPR 986, 998 (2020); *Vicar Builders v. ELA et al.*, 192 DPR 256, 262 (2015); *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 456 (2014). De

igual forma, el Tribunal Supremo, jurisprudencialmente, ha delimitado los preceptos de una sana administración pública. *Genesis Security v. Depto. Trabajo, supra.*

Específicamente, el Art. 8(a) la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como la Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRa sec. 283g *et seq.* (Ley Núm. 230-1974) establece que “[t]odas las asignaciones y los fondos autorizados para las atenciones de un año económico, serán aplicados exclusivamente al pago de gastos legítimamente incurridos durante el respectivo año o al pago de obligaciones legalmente contraídas y debidamente asentadas en los libros”. Al respecto, el Art. 3(k) de la Ley Núm. 230-1974, 3 LPRa sec. 283b, define “obligación” como “[u]n compromiso contraído que esté representado por orden de compra, contrato o documento similar, pendiente de pago, firmado por autoridad competente para gravar asignaciones, y que puede convertirse en el futuro en una deuda exigible”. De igual forma, el Art. 9(a) del mismo cuerpo legal, en lo pertinente, exige que:

[l]as dependencias ordenarán obligaciones y desembolsos de sus fondos públicos únicamente para obligar o pagar servicios, suministros de materiales y equipo, reclamaciones u otros conceptos que estuvieran autorizados por ley. El Secretario contabilizará las obligaciones y efectuará y contabilizará los desembolsos a través de documentos que sometan las dependencias, los cuales serán previamente aprobados para obligación o pago por el jefe de la dependencia correspondiente o por el funcionario o empleado que éste designare como su representante autorizado. 3 LPRa sec. 283h.

[...]

Por otro lado, el Art. 1 de la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada, conocida como la Ley de Registros de Contratos, 2 LPRa sec. 97, en lo pertinente, dispone que:

[l]as entidades gubernamentales y las entidades municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin excepción alguna, mantendrán un registro de todos los contratos que otorguen, incluyendo enmiendas a los mismos, y deberán remitir copia de éstos a la Oficina del Contralor dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de otorgamiento del contrato o la enmienda. Este

período será extendido a treinta (30) días cuando el contrato se otorgue fuera de Puerto Rico. Cuando se otorguen escrituras sobre la adquisición o disposición de bienes raíces se le enviará también al Contralor, copia de todo escrito y documento relacionado con la negociación.

[...]

A tono con dichas disposiciones legales, el Tribunal Supremo ha favorecido la aplicación de una normativa restrictiva en cuanto a los contratos entre un ente privado y el gobierno. *Vicar Builders v. ELA et al.*, *supra*, pág. 263. Es por ello que la validez de dichos contratos se determina a base de los estatutos especiales que los regulan, y no a base de las teorías generales de los contratos. Íd. **Consonó con ello, al contratar con un ente gubernamental, se deben observar los siguientes requisitos: (1) reducir el contrato a escrito; (2) mantener un registro para establecer su existencia; (3) enviar copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y (4) acreditar la certeza de tiempo, a saber, que el contrato se realizó y otorgó quince (15) días antes.** (Énfasis nuestro). *Genesis Security v. Depto. Trabajo*, *supra*; *Vicar Builders v. ELA et al.*, *supra*, pág. 264.

El primer requisito –que el contrato conste por escrito– es indispensable para que el contrato tenga efecto vinculante entre las partes. Íd. Es decir, “su incumplimiento afecta adversamente la eficacia de la obligación en él contraída”. Íd. Al respecto, en *Fernández & Gutiérrez v. Mun. de San Juan*, 147 DPR 824, 832-833 (1999) el Tribunal Supremo expresó que:

[...] no podía generar obligación jurídica de clase alguna para el Municipio, debido a que éste no se hizo en conformidad con las normas aplicables expuestas antes. **El supuesto “compromiso” no constaba en un contrato escrito [ni] se incluyó en la enmienda al contrato. Por ende, tampoco fue registrado ni presentado en la Oficina del Contralor. La ausencia de estos elementos, que según hemos expuesto antes son de observancia rigurosa, privan de eficacia y validez al supuesto acuerdo del arrendador con la Directora Ejecutiva de extender la duración del arrendamiento en cuestión. El requisito de formular lo acordado mediante un contrato escrito, era indispensable y, como resolvimos en *Hatton v. Mun. de Ponce*, *supra*, hay que cumplirlo “sin excepción alguna”, para que lo convenido sea vinculante.** (Énfasis nuestro). Véase, además, *Vicar Builders v. ELA et al.*, *supra*, pág. 265.

De igual forma, en *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530 (2011), el Tribunal Supremo rechazó la contratación municipal retroactiva y determinó que era necesaria la existencia de un contrato escrito antes de prestar los servicios pactados. En ese caso, ALCO comenzó a pavimentar un área del municipio de Toa Alta sin antes suscribir un contrato por escrito. *Íd.*, pág. 533. Contrario a los requisitos establecidos, las partes suscribieron el contrato y cumplieron con las formalidades de la ley después de que ALCO culminó la obra. *Íd.* En dicho caso, el Tribunal Supremo reiteró que **“no es permisible que personas privadas invoquen remedios en equidad frente a los municipios con los que contratan, porque es doctrina reiterada que dichos remedios no se aplicarán cuando resulte(n) contrario(s) a una clara política pública plasmada en un estatuto o en la Constitución”**. (Énfasis nuestro). *Íd.*, pág. 541. Sobre el particular, razonó que validar la contratación efectuada en ese caso podría promover que un contratista realice deliberadamente la obra con anterioridad para garantizar la otorgación futura del contrato. *Íd.*, pág. 543. Asimismo, expresó que validar dicho contrato:

premiaría a quien se confabule con un funcionario corrupto del municipio para no seguir las normas de una administración pública sana, consciente de que tan pronto culmine la obra tendrá derecho a reclamar compensación sin importar que no se siguió la ley al contratar. **En fin, son múltiples las posibilidades de corrupción que se podrían suscitar si permitimos el desembolso del fondo público por una obra realizada antes de la otorgación del contrato por escrito.** (Énfasis nuestro). *Íd.*, pág. 544.

En *Vicar Builders v. ELA et al., supra*, se suscitó una controversia similar al caso que nos ocupa. Allí, el Departamento de Justicia otorgó un contrato de arrendamiento con Vicars Builders. *Íd.*, pág. 259. Vencido el término del contrato, el Departamento de Justicia continuó ocupando el inmueble sin pagar los cánones de arrendamiento. *Íd.* Al examinar si procedía el pago de los cánones de arrendamiento, el Tribunal Supremo resolvió que, aunque

estaban presentes todos los requisitos y aunque hubo un contrato válido entre Vicar Builders y el Estado, no procedía aplicar la figura de tácita reconducción, por ser incompatible con los requisitos impuestos para la contratación gubernamental. Íd., pág. 270. **Por ello, determinó que no existía una relación contractual válida que permitiera que el Estado desembolsara los fondos para el pago de los cánones adeudados, pues el contrato entre las partes cesó en la fecha que se pactó en el acuerdo.** (Énfasis nuestro). Íd.

Así, explicó que:

Las partes privadas que contratan con los municipios y las agencias del gobierno tienen que contratar de acuerdo con lo que la ley exige. Se requiere “que las partes privadas ejerzan un rol más activo al contratar [...]”. *CMI Hospital v. Depto. Salud, supra*, pág. 321. **Por eso, para evitar situaciones irregulares en las que el Estado termine lucrándose injustificadamente, las partes deberán ser meticulosas al otorgar sus contratos. La manera como las partes pacten las cláusulas contractuales será determinante al decidir qué procede cuando vence un contrato de arrendamiento otorgado con el gobierno. Solo así podrá subsanarse cualquier situación que pueda poner en desventaja a una parte privada ante el Estado.** (Énfasis nuestro).

Comprendemos que, al no aplicar la tácita reconducción, hay una situación en la que el gobierno podría permanecer en un inmueble sin pagar renta hasta ser desahuciado tras el vencimiento del contrato de arrendamiento. Esa situación puede preverse en el contrato de arrendamiento, pactando de antemano bajo qué condiciones se extendería el arrendamiento, por cuánto tiempo adicional y cuál será el canon a pagar. Incluso, y sin pretender ser exhaustivos, las partes cuentan con la alternativa de incluir cláusulas penales en sus contratos para evitar que una parte se vea afectada ante el incumplimiento de la otra. (Énfasis y subrayado nuestro).

De otra parte, el requisito de mantener los contratos en un registro fiel que establezca su existencia y que copia de ese contrato se remita a la Oficina del Contralor, se exige para darle publicidad a todo contrato que involucre a una entidad del Estado. *Vicar Builders v. ELA et al., supra*, pág. 266. A su vez, facilita que un tercero pueda fiscalizar los negocios del Estado. Íd. Así, “una vez satisfechos todos los requisitos mencionados, los contratos serán válidos, exigibles y gozarán de la publicidad que requiere nuestro ordenamiento para la

sana administración de la política pública en cuanto a la contratación gubernamental respecta”. Íd. **Los tribunales tenemos el deber de velar por el cumplimiento de los referidos requisitos y disposiciones legales, las cuales están dirigidas a proteger los desembolsos públicos, ya que esta normativa tiene el propósito de proteger el interés público en el dinero del pueblo y no a las partes contratantes.** (Énfasis nuestro). *Mun. de Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1012 (2011).

III.

En este caso, el peticionario nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida y notificada el 16 de abril de 2021. Sostiene que el TPI se equivocó al denegar la moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra* y, por el contrario, acoger la solicitud de sentencia sumaria presentada por el matrimonio Ortiz-Mateo. En particular, argumenta que el remedio de expropiación a la inversa es improcedente, pues su aplicación es contraria a la doctrina que rige la contratación gubernamental y el desembolso de fondos públicos. Por su parte, los recurridos insisten en que la acción del Departamento de Justicia, al mantenerse ocupando su propiedad luego de que expirara la vigencia del contrato de arrendamiento, constituyó una incautación que activó el derecho al pago de una justa compensación. No les asiste la razón.

En primer lugar, como mencionamos, cuando se recurre de una determinación interlocutoria emitida por el foro primario este Tribunal tiene discreción para expedir el recurso presentado. Conforme a lo anterior, nos corresponde evaluar si la controversia que nos ocupa se encuentra entre las establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra* o sus excepciones. Además, debemos justipreciar si nos concierne ejercer nuestra facultad discrecional al amparo de los criterios enmarcados en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Conforme a las referidas Reglas, acordamos

expedir el recurso, pues se trata de la revisión de una determinación respecto a una moción de carácter dispositivo. Resuelto lo anterior, procederemos a evaluar los méritos de la controversia. Veamos.

Al evaluar de *novo* la moción de sentencia sumaria presentada por los recurridos, notamos que, en efecto, las determinaciones de hechos realizadas por el TPI están sostenidas con la prueba presentada por estos últimos. Lo anterior, tomando en consideración que el Estado no presentó prueba para rebatirlas. En lo medular, no existe controversia en cuanto a que las partes otorgaron un contrato de arrendamiento, y que, vencido el término acordado, a pesar del requerimiento de desalojo, el Departamento de Justicia continuó ocupando el local. Tampoco existe controversia en cuanto a que, una vez presentada la acción de desahucio, el Departamento de Justicia desocupó la propiedad de los recurridos.

Ahora bien, al evaluar si el foro primario aplicó correctamente el derecho, notamos que –como bien alega el ELA– en este caso y según sus circunstancias particulares, los recurridos no tienen derecho de presentar una acción de expropiación a la inversa. Por ende, no procede el pago de una justa compensación. Nos explicamos.

Según discutimos en la exposición del derecho, nuestra constitución establece que el Estado no puede perjudicar o tomar una propiedad privada sin pagar una compensación justa. Sin embargo, existen casos en que el Estado realiza una incautación de hecho –al afectar de manera sustancial el uso de la propiedad, físicamente o por medio de su reglamentación– sin comenzar el proceso de expropiación forzosa o sin realizar el pago de la justa compensación. En esos casos, el perjudicado tiene el derecho de presentar una acción de expropiación a la inversa. Mediante dicha acción el dueño de la propiedad puede reclamarle al Estado la compensación a la que tiene derecho.

Ahora bien, una vez el dueño de la propiedad insta una acción de expropiación a la inversa, este debe probar que el Estado incautó su propiedad. **Para ello, el propietario debe demostrar que perdió las facultades básicas de ocupar su propiedad, beneficiarse de su uso y, a la vez, excluir a otras personas de su uso y posesión.**

En este caso, debemos destacar que los recurridos le cedieron al ELA el uso y disfrute de su propiedad por medio de un contrato de arrendamiento. Por lo que, no es correcto alegar que el ELA ocupó la propiedad ilegalmente. Por otro lado, es importante reseñar que, ciertamente, los meses en los que el ELA mantuvo la posesión de la propiedad, los recurridos no pudieron beneficiarse de su uso. Sin embargo, dicha privación ocurrió debido a que estos no realizaron la acción correspondiente para ejercer su derecho de excluir a otras personas del uso y posesión de su propiedad. Lo anterior, pues según surge de los hechos, una vez los recurridos presentaron la acción de desahucio el ELA desocupó el local arrendado. En fin, la actuación del peticionario no constituyó una incautación física, pues los recurridos no fueron privados de su derecho real de excluir a otras personas de su propiedad. Por el contrario, por medio del desahucio, estos ejercieron sus derechos como propietarios del local arrendado.

Además, destacamos que el matrimonio Ortiz-Mateo indicó que cuando le solicitó al Departamento de Justicia que desocupara el local, estos le brindaban respuestas evasivas. Sin embargo, es importante reseñar que de los autos surge que –en todo momento– el Estado indicó que no renovaría el contrato y que desocuparía el local, por lo que tampoco es correcto afirmar que en algún momento tuvo la intención de incautar la propiedad de los recurridos. Finalmente, y según alegado por el matrimonio Ortiz-Mateo, estos no tenían expectativas de que el Estado renovara el contrato de arrendamiento. Por lo que, al conocer ese hecho, estos debieron ser

diligentes e instar la acción de desahucio tan pronto venció el contrato de arrendamiento y no esperar treinta y un (31) meses para hacerlo.

De otra parte, debemos aclarar que reconocemos que los recurridos no presentaron su reclamación al amparo de regulaciones contractuales, sino al amparo del derecho constitucional a la justa compensación. No obstante, entendemos que estos –mediante el procedimiento de expropiación a la inversa– pretenden recobrar los cánones de renta que dejaron de percibir durante el término que el ELA se mantuvo en posesión de su propiedad luego de que venció el contrato de arrendamiento. Por ende, creemos necesario discutir los aspectos relacionados a la contratación gubernamental y los remedios que tienen las partes ante una situación como la que tenemos ante nuestra consideración.

Según explicamos, el Estado no puede desembolsar fondos públicos para realizar pagos de obligaciones que no fueron constituidas según los requisitos establecidos para la contratación gubernamental. Para que un contrato realizado con un ente gubernamental sea válido deben concurrir los siguientes requisitos: (1) reducir el contrato a escrito; (2) mantener un registro para establecer su existencia; (3) enviar copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y (4) acreditar la certeza de tiempo, a saber, que el contrato se realizó y otorgó quince (15) días antes. En el caso que nos ocupa, no existe controversia de que las partes realizaron un contrato válido, el cual estuvo vigente hasta el 30 de junio de 2017. Por lo que, la obligación de pago de arrendamiento existió hasta esa fecha. En otras palabras, en el tiempo en que el ELA mantuvo la posesión del local –sin renovación de contrato conforme a los requisitos de la contratación gubernamental– no existía una relación contractual válida que permitiera que el Estado desembolsara

fondos para el pago de cánones, pues el contrato entre las partes cesó en la fecha que se pactó en el acuerdo.

Reconocemos que, tras el vencimiento del contrato de arrendamiento, al no existir una obligación válida, el ELA se mantuvo poseyendo la propiedad de los recurridos sin pagar renta. Esta situación fue evaluada en *Vicar Builders v. ELA et al., supra*. Al respecto, el Tribunal Supremo explicó que para evitar situaciones irregulares en las que el Estado termine lucrándose injustificadamente, las partes deben ser meticulosas al otorgar sus contratos. Es decir, indicó que la manera en cómo las partes pacten las cláusulas contractuales será determinante al decidir qué procede cuando vence un contrato de arrendamiento otorgado con el gobierno. Solo así podrá subsanarse cualquier situación que pueda poner en desventaja a una parte privada ante el Estado. Además, explicó que tal situación podía preverse en el contrato de arrendamiento, pactando de antemano bajo qué condiciones se extendería el arrendamiento, por cuánto tiempo adicional y cuál sería el canon. Incluso, señaló que las partes pueden incluir cláusulas penales en sus contratos para evitar que una parte se vea afectada ante el incumplimiento de la otra.

Al verificar el contrato 2017-000154 otorgado por las partes, el cual expiraba el 30 de junio de 2017, notamos que no se estipularon cuestiones relacionadas a la situación que nos ocupa. O sea, las partes no pactaron cláusulas relacionadas a las condiciones por las cuales se extendería el arrendamiento, por cuánto tiempo y cuál será el canon a pagar. Tampoco incluyeron cláusulas penales que le provean remedios a la parte afectada por el incumplimiento. En consecuencia, el único remedio que tenían los recurridos era la acción desahucio, derecho que decidieron ejercitar treinta y un (31) meses después de que venció el contrato de arrendamiento.

Al igual que expresó el Tribunal Supremo en *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta, supra*, pág. 544, ante una situación similar a la que tenemos ante nuestra consideración, coincidimos en que permitir que un arrendador del Estado –luego de vencer el contrato de arrendamiento– retrase la acción para recobrar su propiedad, para luego reclamar el pago de una justa compensación por medio de una acción de expropiación a la inversa propiciaría múltiples actos de corrupción, malversación de fondos públicos y violación a los requisitos para la contratación gubernamental.

En síntesis, resolvemos que el TPI erró al declarar con lugar la moción de sentencia sumaria presentada por los recurridos, pues no procedía como cuestión de derecho. Lo anterior, ya que, según los hechos y las circunstancias particulares del caso, el Estado no realizó una incautación que activara el derecho a la justa compensación. Por tales razones, y según alega el peticionario, procede la desestimación de la reclamación al amparo de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*, pues aun tomando como ciertas todas las alegaciones de la *Demanda* e interpretándola de la forma más favorable para los recurridos, su causa de acción no justifica la concesión de un remedio. **Por lo tanto, revocamos la Resolución recurrida y desestimamos con perjuicio la reclamación presentada por el matrimonio Ortiz-Mateo. Ello, ya que la única acción disponible para los recurridos era la acción desahucio, la cual fue atendida y adjudicada por el TPI mediante Sentencia.**⁵¹

IV.

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida desestimando *con perjuicio* la causa de acción de epígrafe.

⁵¹ Véase *Sentencia*, pág. 132 del apéndice del recurso.

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