

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS DE PUERTO
RICO,

Apelada,

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE SAN JUAN,

Apelante.

KLAN202200370

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan.

Caso núm.:
SJ2020CV02359.

Sobre:
mandamus.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2022.

La controversia que tenemos ante nuestra consideración se circunscribe a determinar si el Municipio Autónomo de San Juan (MSJ) está obligado o no a otorgar una escritura de cesión y traspaso a favor de la Autoridad de Terrenos de Puerto Rico (AT), relacionada con un inmueble que, a su vez, le había sido cedido y traspasado por la AT. Todo ello, por virtud de varias resoluciones conjuntas emitidas por la Legislatura de Puerto Rico y avaladas por el Gobernador. El MSJ arguye que ordenar tal cesión y traspaso redundaría en una expropiación forzosa, sin que medie una justa compensación.

Por los fundamentos que exponremos, coincidimos con el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, y decretamos la validez de la expedición del recurso de *mandamus* a favor de la AT, cuya finalidad es que el MSJ proceda al otorgamiento de la correspondiente escritura de cesión y traspaso del inmueble en controversia.

I

Conforme a las alegaciones de la demanda de *mandamus* instada por la AT el 12 de marzo de 2020, el MSJ tenía el deber ministerial de transferir la titularidad del inmueble conocido como la antigua sede del

Departamento de Salud a la AT¹. Ello, por virtud de la Resolución Conjunta Núm. 15 de 10 de agosto de 2017 (Resolución Conjunta 15-2017)².

El 13 de julio de 2020, el MSJ presentó una solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Arguyó que la demanda dejaba de exponer una causa de acción que justificara la concesión de un remedio. Ello, pues planteó que la Resolución Conjunta 15-2017 era inoficiosa en tanto y en cuanto pretendió que el MSJ transfiriera a la AT la propiedad, sin que mediara una justa compensación por ella; es decir, intimó que la AT tenía que iniciar una acción de expropiación forzosa contra el MSJ y pagar por la propiedad una justa compensación.

Así pues, el MSJ arguyó que el recurso de *mandamus* no era el mecanismo adecuado para llevar a cabo el traspaso de la propiedad a la AT, pues no existía un deber ministerial claro y definido.

El 27 de julio de 2020, la AT se opuso a la solicitud de desestimación y, también, presentó una solicitud de sentencia sumaria. En síntesis, la AT adujo que la Resolución Conjunta 15-2017 constituía un ejercicio razonable del poder de razón de estado por parte de la Asamblea Legislativa, que había sido aprobada conforme a derecho.

Por su parte, el MSJ se opuso a la solicitud de sentencia sumaria e insistió en que las pretensiones de la AT resultaban inconstitucionales.

Luego de múltiples gestiones y trámites procesales³, el Tribunal de Primera Instancia dictó su *Sentencia* el 28 de febrero de 2022, notificada ese mismo día. En ella, acogió los hechos no controvertidos expuestos por la AT en su moción de sentencia sumaria⁴.

Inconforme, el MSJ presentó una solicitud de reconsideración el 14 de marzo de 2022, a la cual se opuso la AT el 17 de marzo de 2022. El 23

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 15-23.

² *Íd.*, a las págs. 130-132.

³ A esos efectos, nos remitimos a la *Sentencia* dictada por el foro primario, apéndice del recurso, a las págs. 340-351; en particular, a las págs. 341-346 del apéndice.

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 83-175, que constituye la *Moción para solicitar sentencia sumaria* presentada por la AT el 27 de julio de 2020, y sus anejos.

de marzo de 2022, el tribunal apelado declaró sin lugar la solicitud de reconsideración del MSJ⁵.

Inconforme aún, el MSJ presentó su recurso de apelación el 19 de mayo de 2022. En él, apuntó los siguientes tres errores:

Erró el TPI al determinar que el Municipio fue en contra de sus propios actos con respecto a la RC 15-2017.

Erró el TPI al determinar que no era necesario determinar si la RC 15-2017 fue un ejercicio válido del poder legislativo.

Erró el TPI debido a que la determinación final de la sentencia es contraria a las disposiciones aplicables de la Ley de Municipios Autónomos y la Ley General de Expropiación Forzosa.

(Énfasis y mayúsculas omitidas).

En esencia, el MSJ reprodujo en su recurso sus argumentos previos en cuanto a la falta de validez de la Resolución Conjunta 15-2017 y cómo la transferencia de la titularidad del inmueble a la AT allí ordenada constituía una expropiación forzosa.

Por su parte, la AT presentó la oposición al recurso el 23 de junio de 2022. Insistió en que los reclamos del MSJ eran contrarios a sus propios actos y no conformaban una causa de acción al amparo de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Como anticipamos, evaluados los argumentos de las partes litigantes, la *Sentencia* desestimatoria y el expediente del caso, resolvemos confirmar la determinación del foro apelado.

II

En su *Sentencia*, el Tribunal de Primera Instancia acogió los hechos no controvertidos expuestos por la AT en su solicitud de sentencia sumaria, los cuales, concluyó, no fueron debidamente controvertidos por el MSJ. A la luz de que nos corresponde evaluar *de novo*⁶ la solicitud para la disposición sumaria del pleito, acogemos las determinaciones de hechos propuestas por la AT pues, en efecto, no fueron controvertidas por el MSJ. El énfasis en los hechos ha sido suplido por este Tribunal; veamos:

⁵ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 373.

⁶ Véase, *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015).

1. La Administración de Terrenos de Puerto Rico (AT) es una corporación pública e instrumentalidad gubernamental, con personalidad jurídica separada del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad para demandar y ser demandada, creada en virtud de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como *Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 311f.

2. El Municipio Autónomo de San Juan (MSJ) tiene capacidad para demandar y ser demandado, de conformidad con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA sec. 4051(b)⁷.

3. La AT está facultada para otorgar y formalizar los instrumentos que fueren necesarios o convenientes para el ejercicio de cualquiera de sus poderes y facultades, en el curso de sus operaciones normales. 23 LPRA sec. 311f.

4. **El MSJ es titular registral de un terreno y una estructura**, conocida como la antigua sede o el Antiguo Departamento de Salud, número de catastro 040-059-038-24-000. **Adquirió la referida propiedad de la AT, mediante la Escritura Núm. 5 de Cesión y Traspaso de Inmueble, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 15 de abril de 2011**, ante el Notario Luis Manuel Pavía Vidal, inscrita al Folio Karibe del Registro de la Propiedad, Finca Núm. 22489, Demarcación SJ0104, Santurce Sur, inscripción tercera, y de conformidad con los términos establecidos en la **Resolución Conjunta del Senado 179-2010⁸**, que ordenó a la AT transferir a título gratuito al MSJ la titularidad del mencionado predio de terreno y la estructura que sobre él ubica, localizado en la Ave. Ponce de León Núm. 1310, en Santurce.

5. En el texto de la Resolución Conjunta 179-2010 se estableció como razón para el **traspaso gratuito** del edificio del Antiguo Departamento de Salud **que el Municipio restaurase y mantuviese el**

⁷ En las fechas pertinentes a los hechos de este caso aún no se había aprobado ni entrado en vigor el *Código Municipal de Puerto Rico*, Ley Núm. 107-2020, 21 LPRA sec. 7001, *et seq.* El Código entró en vigor a la fecha de la aprobación del estatuto; i.e., el 14 de agosto de 2020.

⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 100-103.

mismo de manera que se pudiese utilizar nuevamente “para beneficio del interés público como edificio institucional”⁹.

6. La Resolución Conjunta 179-2010 también dispuso que el **“Municipio de San Juan utilizará el terreno y estructura [...] para la remodelación**, según la ley vigente, de la estructura sita en el predio del terreno **y la construcción de edificios auxiliares relacionados al fomento de la cultura puertorriqueña”¹⁰.**

7. La Resolución Conjunta 179-2010 **prohibió** al MSJ la venta del terreno y la estructura¹¹.

8. El **14 de marzo de 2017**, la **Legislatura Municipal del MSJ** aprobó la Ordenanza Núm. 39, Serie 2016-2017, con el propósito de autorizar al Municipio, representado por su alcaldesa o un representante designado por esta, a vender o arrendar a largo plazo una serie de inmuebles que “forman parte del patrimonio municipal”, entre los cuales se encontraba el Antiguo Departamento de Salud, el cual le fuera transferido al MSJ bajo condiciones específicas, y condicionado a una prohibición expresa de que no podía ser vendido por el Municipio¹².

9. El **4 de mayo de 2017**, el entonces senador Miguel Romero, presentó la Medida RCS0111 ante el Senado de Puerto Rico, con el fin de devolver a la AT la titularidad del predio de terreno y la estructura localizados en la Ave. Ponce de León 1310, Santurce; ello, **“dado el incumplimiento del Municipio de San Juan con los términos establecidos en la Resolución Conjunta Núm. 179-2010”¹³.**

10. Mediante la carta del **5 de junio de 2017**, dirigida a la entonces alcaldesa del MSJ la AT requirió del MSJ el cumplimiento específico con las disposiciones de la Resolución Conjunta 179-2010, y solicitó, además, que la propiedad identificada como Antiguo Edificio Sede

⁹ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 103.

¹⁰ *Íd.*

¹¹ *Íd.*

¹² *Íd.*, a las págs. 115-124.

¹³ *Íd.*, a las págs. 125-127.

del Departamento de Salud fuera eliminada de la lista de propiedades del Municipio incluida en la Ordenanza Núm. 39, “así como el cese inmediato del mercadeo y promoción para la disposición de éste”¹⁴. Esta comunicación no fue contestada por el MSJ.

11. El **10 de agosto de 2017**, la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Resolución Conjunta del Senado Núm. 15, **con efectividad inmediata**, la cual, en lo pertinente¹⁵, ordenó:

Sección 1.-Se transfiere del Municipio de San Juan a la Administración de Terrenos, libre de costo, en o antes de 30 días a partir de la aprobación de esta Resolución Conjunta, la titularidad del predio de terreno y estructura localizados en la Avenida Ponce de León #1310 en Santurce, Municipio de San Juan, con el número de catastro 040-059-038-24-000, para su restauración y utilización por el Gobierno de Puerto Rico, cónsono con su planificación fiscal. La propiedad consta inscrita al folio 185 del tomo 16 de Santurce Sur, Finca Número 610 del Registro de la Propiedad de San Juan, con cabida de 15.874.0013 metros cuadrados.

Sección 3.-La Administración de Terrenos del Gobierno de Puerto Rico y el Municipio de San Juan serán responsables de realizar toda gestión necesaria para dar fiel cumplimiento a lo dispuesto en esta Resolución Conjunta en cuanto a la transferencia del inmueble.

12. La AT cursó una comunicación a la alcaldesa, fechada el **11 de septiembre de 2017**, en la que solicitó el cumplimiento del Municipio con la Resolución Conjunta 15-2017, e intentó, además, coordinar una reunión con funcionarios del MSJ con el fin de completar el traspaso de la propiedad a la AT¹⁶. Estas gestiones tampoco rindieron fruto alguno, dado a que el Municipio no contestó la comunicación de la AT.

13. Mediante una comunicación fechada el **15 de febrero de 2018**, dirigida a la alcaldesa, la AT le requirió nuevamente al MSJ el cumplimiento específico con las disposiciones de la Resolución Conjunta 15-2017. La AT informó, también, que sus inspectores de propiedades

¹⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 128-129.

¹⁵ *Íd.*, a la pág. 132.

¹⁶ *Íd.*, a las págs. 133-134.

visitarían la propiedad el 23 de febrero de 2018, a las 9:00 am, para recibir la propiedad¹⁷.

14. El 23 de febrero de 2018, el Inspector de Propiedades, Francisco Ojeda Vilá, y el Gerente de Inspección de Propiedades, Víctor I. Ruiz Rivera, visitaron la propiedad con el propósito de recibir la entrega de parte del MSJ; ningún representante del Municipio acudió a la propiedad, encontraron el edificio principal cerrado con candado, la verja de la propiedad corroída, con porciones derribadas, edificios anexos en malas condiciones y en cuyo interior observaron jeringuillas y mal olor¹⁸.

15. Mediante una comunicación fechada el **28 de agosto de 2018**, suscrita por la entonces Administradora de la Ciudad, señora Esperanza Ruiz Ríos, dirigida al señor Manuel A. Torres Nieves, Secretario del Senado¹⁹, esta indicó:

En consideración a la petición de información sobre los trámites concernientes al cumplimiento de la Resolución Conjunta 15-2017, **le informamos que en las próximas 48 horas estaremos realizando una inspección y revisión física del inmueble previo a la disposición de esta a tenor con la Resolución.**

Efectivo el 1 de septiembre de 2018, le notificamos a este Cuerpo que la Administración de Terrenos podrá tomar posesión efectiva del inmueble. Señalamos que la Administración deberá comenzar los trámites para los cambios registrales de la finca, de manera que los mismos reflejen los cambios que dispone la Resolución, a tenor con la ley y los reglamentos aplicables a este tipo de transacción.

(Énfasis nuestro).

16. El **31 de agosto de 2018**, funcionarios del MSJ, que incluyeron al Lcdo. Luis R. Santini Gaudier y personal de la Policía Municipal, así como funcionarios de la AT, que incluyeron al Subdirector Ejecutivo, Héctor Rivera Maldonado; la Directora de Desarrollo, Ing. Verónica Nieves; el Arq. Alfonso Nieves, y el Director de Inspección y Conservación de Propiedades, Víctor I. Ruiz Rivera, inspeccionaron la propiedad y encontraron el patio interior cubierto de maleza, el techo del

¹⁷ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 135-136.

¹⁸ *Íd.*, a las págs. 137-138.

¹⁹ *Íd.*, a la pág. 141.

primer piso colapsado o a punto de colapsar, vigas infectadas de comején y afectadas por la humedad. El segundo piso no pudo ser inspeccionado debido a consideraciones de seguridad. **La posesión de la propiedad fue entregada a la Administración de Terrenos por el MSJ en el 2018, no así el título registral de la misma**²⁰.

17. Durante el mes de **febrero de 2020**, la AT realizó gestiones adicionales con la Oficina Legal del MSJ, que incluyó la notificación de un proyecto de escritura de cesión y traspaso²¹. Sin embargo, el MSJ no ha contestado los requerimientos de la AT para dar cumplimiento a la Resolución Conjunta 15-2017 y otorgar la correspondiente escritura de cesión y traspaso.

Así las cosas, y con el fin de compeler el cumplimiento del deber ministerial impuesto al MSJ por la Resolución Conjunta 15-2017, la AT instó la demanda juramentada de autos el 12 de marzo de 2020.

III

A

El auto de *mandamus* es un recurso altamente privilegiado y discrecional que se expide para ordenar a cualquier persona natural, corporación o a un tribunal de inferior jerarquía que cumpla o ejecute un acto que forma parte de sus deberes y atribuciones. *AMPR v. Srio. Educación, E.L.A.*, 178 DPR 253, 263 (2010).

El Art. 649 del Código de Enjuiciamiento Civil define el *mandamus* como un recurso altamente privilegiado dictado por un tribunal de justicia a "nombre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y dirigido a alguna persona o personas naturales, a una corporación o a un tribunal judicial de inferior categoría, dentro de su jurisdicción, requiriéndoles para el cumplimiento de algún acto que en dicho auto se exprese y que esté dentro de sus atribuciones o deberes. Dicho auto no confiere autoridad y la parte a quien obliga deberá tener la facultad de poder cumplirlo". 32 LPRA sec.

²⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 142-163.

²¹ *Íd.*, a las págs. 164-175.

3241. El remedio de *mandamus* podrá obtenerse presentando una solicitud jurada al efecto. Regla 54 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Véase, además, la Regla 55 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B.

El *mandamus* está concebido para obligar a cumplir un acto que la ley particularmente ordena como un deber resultante de un empleo, cargo o función pública, cuando este deber no admite discreción en su ejercicio, sino que es ministerial. 32 LPRA sec. 3422; *Espina v. Calderón*, 75 DPR 76 (1974). Por ende, el recurso solo procede para exigir el cumplimiento de un deber calificado de ministerial y que, como tal, no admite discreción en su ejercicio, sino que es mandatorio e imperativo. *AMPR v. Srio. Educación, E.L.A.*, 178 DPR, a la pág. 264.

B

La doctrina de actos propios establece que a nadie le resulta lícito obrar contra sus propios actos. *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 878 (1976). De acuerdo con lo expresado en la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico, esta doctrina está cimentada en el principio general de las obligaciones y contratos, que ordena proceder con buena fe en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones. *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1010 (2010). Por ello, se ha establecido que la conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del derecho y debe impedirse. *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR, a la pág. 877.

Para aplicar la doctrina de los actos propios, el Tribunal Supremo ha adoptado tres elementos constitutivos, a saber:

- (a) Una conducta determinada de un sujeto, (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza.

Vivoni Farage v. Ortiz Carro, 179 DPR, a las págs. 1010-1011; *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR, a la pág. 878.

Así pues, el propósito de la doctrina es proteger la confianza que los actos de una persona crearon en otra. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 829 (1998). Lo que persigue esta doctrina es proteger la confianza o expectativas de quien obra descansando en la apariencia de los actos de otro, evitando así un menoscabo o perjuicio a los intereses del que actúa confiado en esa apariencia. *Íd.*

IV

En primer lugar, debemos abordar la supuesta inconstitucionalidad de la cual, plantea el MSJ, adolece la Resolución Conjunta 15-2017 y que, según el Municipio²², no fue atendida por el tribunal primario. Opinamos que el foro apelado no tenía motivo jurídico alguno para atender tal planteamiento.

El mecanismo legislativo de la resolución conjunta está expresamente consignado en nuestra Constitución, Sec. 18 del Art. III, LPRA, Tomo 1, la cual dispone que se determinarán por ley los asuntos que puedan ser objeto de consideración mediante resolución conjunta y exige que toda resolución conjunta siga el mismo trámite que el de un proyecto de ley. *CRIM v. Méndez Torres y otros*, 174 DPR 216, 229 (2008).

Por su parte, la *Ley sobre la aprobación, promulgación y distribución de ley y otros documentos*, Ley Núm. 2 de 4 de marzo de 1953, 2 LPRA sec. 181, *et seq.*, reglamenta estatutariamente lo relativo a la aprobación de las leyes y, particularmente, las resoluciones conjuntas. Conforme a dicho estatuto, estas tendrán una duración limitada, por lo que perderán su fuerza al realizarse la obra o cumplirse la finalidad que persigue. 2 LPRA sec. 200; *CRIM v. Méndez Torres y otros*, 174 DPR, a la pág. 229. Véase, además, *Com. Electoral PPD v. Com. Electoral PNP*, 205 DPR 559, 570-572 (2020).

²² Nos llama la atención el hecho de que el MSJ ataca la validez de la Resolución Conjunta 15-2017, sin embargo, nada dice en cuanto a la Resolución Conjunta 179-2010, mediante la cual la Asamblea Legislativa de Puerto Rico le cedió gratuitamente el terreno y el edificio en controversia. En este aspecto, opinamos que la posición asumida por el MSJ en cuanto a este tema en particular resulta acomodaticia y contradictoria.

Surge claramente de nuestra Constitución, de la ley y de la jurisprudencia aplicable, que el mecanismo utilizado por la Asamblea Legislativa para disponer de un asunto particular y cuya finalidad se satisfacía con la cesión y entrega del predio de terreno y el edificio en controversia, es válido y adecuado para la consecución de dicha finalidad. En este sentido, tanto la Resolución Conjunta 170-2010, que transfirió gratuitamente la propiedad al MSJ, como la Resolución Conjunta 15-2017, que ordenó revertir dicha titularidad a la AT, no adolecen de error procesal o constitucional alguno.

De otra parte, la supuesta infracción a la cláusula constitucional que exige al Estado el pago de una justa compensación cuando este expropia una propiedad privada²³, resulta inaplicable a los hechos de este caso. El MSJ, como los restantes municipios de Puerto Rico, son meras criaturas del Estado, y este goza de la facultad para crearlos, suprimirlos, consolidarlos y reorganizarlos. Sec. 1, Art. VI de nuestra Constitución, LPRA, Título 1. Así pues, opinamos que los planteamientos esbozados por el MSJ sobre este asunto constitucional no ameritan, ni ameritaban, mayor atención. El lenguaje de nuestra Constitución es claro: el MSJ es un ente gubernamental, no un ente privado, por lo que ni la Asamblea Legislativa ni la AT tenían la obligación de compensarle por el inmueble en controversia²⁴.

Por tanto, concluimos que el foro primario actuó correctamente al resolver sumariamente el caso, sin necesidad de acudir a referentes de índole constitucional, no aplicables al mismo. Los errores segundo y tercero apuntados por el MSJ no fueron cometidos.

²³ Sec. 9, Art. II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, LPRA, Título 1.

²⁴ Enfatizamos, además, que tanto la *Ley de Municipios Autónomos*, como el hoy vigente *Código Municipal*, faculta a los municipios a ceder gratuitamente el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier bien de su propiedad al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, siempre y cuando sea para usos públicos. 21 LPRA sec. 4458 y 21 LPRA sec. 7192, respectivamente.

Con relación al primer señalamiento de error del MSJ, relacionado a la aplicación de la doctrina de actos propios a los hechos de este caso, los argumentos planteados no nos convencen.

Tal cual discutido previamente, la doctrina de actos propios exige proceder con buena fe en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones. Por ello, la conducta contradictoria no puede tener lugar en el campo del derecho y debe impedirse. Esta fue precisamente la norma que aplicó correctamente el foro primario ante los hechos particulares de este caso.

Conforme a los hechos materiales no controvertidos, el MSJ advino titular de la propiedad perteneciente a la AT, mediante la Escritura Núm. 5 de *Cesión y Traspaso de Inmueble*, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 15 de abril de 2011. Ello, por virtud y de conformidad con los términos establecidos en la Resolución Conjunta del Senado 179-2010, que ordenó a la AT transferir al MSJ, a título gratuito, la titularidad del predio de terreno y la estructura que sobre él ubica, localizado en la Ave. Ponce de León Núm. 1310, en Santurce.

El texto de la Resolución Conjunta 179-2010 claramente estableció que la finalidad para el traspaso gratuito del edificio de la antigua sede del Departamento de Salud era que el Municipio restaurase y mantuviese el mismo, de manera que se pudiese utilizar nuevamente para beneficio del interés público como edificio institucional. También, proveía para que el MSJ utilizara el terreno y la estructura para la remodelación de esta última y para la construcción de edificios auxiliares relacionados al fomento de la cultura puertorriqueña. Por último, prohibió al MSJ la venta del terreno y de la estructura.

A pesar del lenguaje claro de la Resolución Conjunta, el 14 de marzo de 2017, la Legislatura Municipal del MSJ aprobó la Ordenanza Núm. 39, Serie 2016-2017, con el propósito de autorizar al Municipio a vender o arrendar a largo plazo una serie de inmuebles, entre los cuales se encontraba el Antiguo Departamento de Salud.

El 5 de junio de 2017, el MSJ fue apercibido por la AT de que estaba obligado al cumplimiento específico de las disposiciones de la Resolución Conjunta 179-2010, por lo que solicitó que la propiedad fuera eliminada de la lista de propiedades del Municipio incluida en la Ordenanza Núm. 39, así como el cese inmediato del mercadeo y la promoción para la disposición de la misma. Este requerimiento no fue contestado por el MSJ.

Así pues, el 10 de agosto de 2017, la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Resolución Conjunta del Senado Núm. 15, con efectividad inmediata, la cual, en lo pertinente, ordenó al MSJ que procediera a la transferencia de la propiedad a la AT, libre de costo y en el término de 30 días.

La AT cursó una comunicación a la alcaldesa del MSJ el 11 de septiembre de 2017, en la que solicitó el cumplimiento del Municipio con la Resolución Conjunta 15-2017, e intentó coordinar una reunión con funcionarios del MSJ con el fin de completar el traspaso de la propiedad a la AT. Estas gestiones tampoco rindieron fruto alguno, dado a que el Municipio no contestó la comunicación de la AT.

Posteriormente, el 15 de febrero de 2018, la AT le requirió nuevamente al MSJ el cumplimiento específico con las disposiciones de la Resolución Conjunta 15-2017. La AT informó, también, que sus inspectores de propiedades visitarían la propiedad el 23 de febrero de 2018, para formalizar el recibo de la misma.

El **23 de febrero de 2018**, los funcionarios de la AT visitaron la propiedad con el propósito de recibir su entrega formal de parte del MSJ; sin embargo, ningún representante del Municipio acudió a la propiedad.

Meses más tarde, y mediante una comunicación fechada el 28 de agosto de 2018, suscrita por la entonces Administradora de la Ciudad, dirigida al Secretario del Senado, esta le informó de que en las próximas 48 horas el MSJ habría de realizar una inspección y revisión física del inmueble, previo a la disposición de esta a tenor con la Resolución 15-2017. Así pues, la funcionaria del MSJ informó al Senado que, efectivo el 1 de

septiembre de 2018, la AT podría tomar posesión del inmueble, **por lo que AT debía iniciar los trámites para los cambios registrales de la finca.**

Cónsono con la comunicación del 28 de agosto de 2018, el 31 de agosto de 2018, funcionarios del MSJ y de la AT inspeccionaron la propiedad y comprobaron el estado de deterioro en que se encontraba la misma. **Ese 31 de agosto de 2018, el MSJ entregó a la AT la posesión de la propiedad.** No obstante, quedó pendiente el otorgamiento de la escritura de cesión y traspaso.

Ante ello, durante el mes de febrero de 2020, la AT realizó gestiones adicionales con la Oficina Legal del MSJ, que incluyó la notificación de un proyecto de escritura de cesión y traspaso. Sin embargo, el MSJ no contestó los requerimientos de la AT para dar cumplimiento a la Resolución Conjunta 15-2017 y otorgar la correspondiente escritura de cesión y traspaso. La AT no tuvo otra alternativa que instar la demanda de *mandamus* del título²⁵.

Resuelta la validez de la Resolución Conjunta 15-2017 y su obligatoriedad, auscultamos el tema de la aplicación de la doctrina de actos propios a los hechos de este caso. No cabe duda de que el MSJ pretendió ir en contra de sus propios actos al oponerse a la demanda.

Desde el 28 de agosto de 2018, el MSJ creó en la AT la expectativa de que, una vez completada la entrega de la propiedad, habría de darle cabal cumplimiento a la Resolución Conjunta 15-2017, por lo que solicitó que la AT procediera a confeccionar los documentos pertinentes para otorgar la escritura de cesión y traspaso.

El 31 de agosto de 2018, la AT recibió de parte del MSJ la posesión del inmueble, no obstante, y a pesar de las múltiples gestiones realizadas por la AT, el MSJ sencillamente obvió su obligación de otorgar la escritura. Es decir, el MSJ incurrió en una conducta contradictoria, que no debe ni

²⁵ Apuntamos que el mecanismo procesal de la demanda de *mandamus* resultaba ser el vehículo idóneo para compeler el cumplimiento específico, no sujeto a discreción, del MSJ con la Resolución Conjunta 15-2017. La demanda fue debidamente juramentada; la AT hizo constar las gestiones previas realizadas para compeler el cumplimiento, así como la inacción del MSJ ante sus reclamos.

puede tener cabida en el campo del derecho, y que debía ser impedida. Ello fue lo que correctamente llevó a cabo el foro primario en este caso, y lo que avalamos en esta sentencia.

V

A la luz de los hechos y el derecho aplicables, este Tribunal confirma la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 28 de febrero de 2022. Una vez recibido el correspondiente mandato, el Municipio Autónomo de San Juan procederá a cumplir estrictamente con lo ordenado por dicho foro primario en su *Sentencia*.

Notifíquese.

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