

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE CAGUAS,  
representado por su  
ALCALDE, HON.  
WILLIAM E. MIRANDA  
TORRES,

Apelada,

v.

MARIANA SELLÉS  
TORRES; **CENTRO DE  
RECAUDACIONES DE  
INGRESOS  
MUNICIPALES (CRIM)**;  
JANE DOE y JOHN DOE,

Apelante.

KLAN202200728

APELACIÓN  
procedente del Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de Caguas.

Civil núm.:  
CG2022CV00623.

Sobre:  
expropiación forzosa.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2022.

La parte apelante, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), instó el presente recurso el 12 de septiembre de 2022.

En síntesis, solicitó que revocáramos la *Sentencia* emitida y notificada el 11 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, en la que determinó que procedía descontar de la suma determinada como justa compensación, en casos de expropiación forzosa, los gastos de limpieza y mitigación del estorbo público, y todas las deudas por contribución sobre la propiedad.

La parte apelada, el Municipio Autónomo de Caguas (Municipio), representado por su alcalde, Honorable William Miranda Torres, presentó su oposición el 21 de octubre de 2022.

Evaluado el recurso instado y la oposición de la parte apelada, **confirmamos** la sentencia emitida por el foro primario<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Un panel hermano de este Tribunal tuvo ante su consideración un recurso discrecional con una controversia similar a la de este recurso. En síntesis, el Municipio de Juncos

## I

El 3 de marzo de 2022, el Municipio Autónomo de Caguas (Municipio) presentó una petición de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia, Región Judicial de Caguas<sup>2</sup>. Esto, al amparo de los estatutos que facultan a los municipios a instar procesos de expropiación forzosa de bienes declarados **estorbos públicos**, tales como la *Ley General de Expropiación Forzosa* y la Ley Núm. 107-2020, conocida como *Código Municipal de Puerto Rico*.

La descripción registral de la propiedad objeto del proceso de expropiación forzosa es la siguiente:

**Urbana:** Urbanización Villa Carmen de Caguas. Solar: 35-Q. Cabida: 261.26 metros cuadrados. Linderos: Norte, con la calle principal, distancia de trece metros con cinco centímetros. Sur, con faja libre, distancia de trece metros con cinco centímetros. Este, con el solar treinta y seis, distancia de veinte metros y cuarenta y ocho centímetros. Oeste, con el solar treinta y cuatro, distancia de diecinueve metros y cincuenta y siete centímetros. **Enclava una casa de una sola planta de concreto para una sola familia.** Es segregación de la finca número 9.884 inscrita al folio 83 del tomo 370 de Caguas.

(Énfasis nuestro).

La propiedad objeto del proceso de expropiación consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta fue declarada estorbo público mediante la resolución del 9 de mayo de 2013, expedida por la directora de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas, ingeniera Milagros Calixto Vega<sup>3</sup>. El proceso de declaración de estorbo público se llevó en contra de la presunta dueña, la Sra. Mariana Sellés Torres. El valor del inmueble es de **\$17,000.00**, según la tasación realizada el 8 de febrero de 2022, por la tasadora Natalia G. Rivera Ortiz<sup>4</sup>. La propiedad adeudaba la suma de **\$36,960.61**, por concepto de deudas con el Centro de

---

acudió ante este Tribunal de Apelaciones para cuestionar la decisión del foro primario que determinó que el CRIM tenía legitimación activa para cuestionar ciertas partidas que el Municipio había descontado del valor de la tasación de una propiedad que se declaró estorbo público y era objeto de expropiación forzosa. No obstante, dicho panel denegó la expedición del recurso. *Municipio de Juncos v. Víctor R. Massa y otros*, KLCE202101322.

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-60.

<sup>3</sup> *Íd.*, a las págs. 11-13.

<sup>4</sup> *Íd.*, a las págs. 14-60.

Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM)<sup>5</sup>. Además, adeudaba el pago de multas, gastos de limpieza y mantenimiento, y otros gastos necesarios y convenientes para eliminar la condición de estorbo público, así como ciertos gastos del proceso.

El 14 de junio de 2022, el CRIM, mediante una *Comparecencia Especial*, reclamó la acreencia de \$37,687.76, por concepto de las contribuciones sobre la propiedad adeudadas a la fecha de la presentación de la petición de expropiación forzosa<sup>6</sup>. Por ello, solicitó que la cantidad estimada como justa compensación fuera consignada en el tribunal, para efectos de evitar señalamientos procesales por falta de investidura del título o por el incumplimiento con el proceso establecido en el Art. 2.018 del *Código Municipal*, 21 LPRA sec. 7183.

Además, expuso que ninguna cuantía relacionada con gastos de limpieza o eliminación de condiciones peligrosas o multas en el proceso de la declaración de estorbo público, podía ser deducida del monto de la justa compensación previo a la consignación, hasta tanto fuese anotada mediante instancia en el Registro de la Propiedad con rango de hipoteca legal tácita, según lo establece el Art. 4.010 del *Código Municipal*, 21 LPRA 7634.

Por su parte, el 22 de junio de 2022, el Municipio presentó su *Oposición a la comparecencia especial*<sup>7</sup>. En síntesis, expuso que el Art. 4.010(d) del *Código Municipal*, 21 LPRA sec. 7634(d), establece que, cuando el inmueble objeto de expropiación por el Municipio tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM, se le restará la cantidad adeudada por ese concepto al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Al ser la cantidad adeudada más alta que la compensación, entonces, no procedía la consignación en el tribunal. Además, expuso que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido

---

<sup>5</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 5-10.

<sup>6</sup> *Íd.*, a las págs. 82-90.

<sup>7</sup> *Íd.*, a las págs. 116-126.

que una hipoteca legal tácita surte efecto sin necesidad de acto constitutivo, por lo que no era necesario que fuese anotada en el Registro<sup>8</sup>.

Luego de varias incidencias procesales, el foro primario emitió una sentencia el 11 de agosto de 2022, en la que invistió al Municipio con el título en pleno dominio sobre el inmueble objeto del proceso de expropiación<sup>9</sup>. En esta sentencia, el foro primario concluyó que el CRIM carecía de legitimación activa para participar en el procedimiento judicial. Esto, pues conforme al Código Municipal, la acreencia del CRIM debía ser cancelada al investir al Municipio con el título en pleno dominio sobre el bien expropiado.

Además, decretó que la justa compensación correspondiente al inmueble expropiado era de \$17,000.00; suma a la que, conforme a las disposiciones de ley aplicables, había que **restar** las deudas por contribuciones sobre la propiedad y los gastos de mantenimiento. En el caso del título, los gastos de mantenimiento ascendían a \$20,000.00, y la deuda con el CRIM a \$36,960.61, razón por la cual el Municipio no estaba obligado a consignar suma alguna de dinero en el tribunal.

Inconforme con esta decisión, el CRIM acudió ante nos el 12 de septiembre de 2022, mediante este recurso de apelación, en el que le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que el CRIM no tiene legitimación activa para cobrar o recaudar la contribución por entender que el Municipio tiene facultad concedida por la Sección 5A de la Ley General de Expropiación Forzosa y por el Código Municipal de 2020, Artículo 4.010(d), para descontar de la suma determinada como justa compensación inicial todas las deudas por gravámenes; deudas por gastos de limpieza y mantenimiento; deudas por cualquier otro gasto y conveniente para eliminar la condición de estorbo público; deudas por intereses, recargos y penalidades; y deudas, intereses, recargos, penalidades, que correspondan a contribuciones sobre la propiedad inmueble, previo a instar la acción en el Tribunal. Aun cuando ello constituye un acto contrario a la separación de poderes de nuestra Constitución y cuando resulta contrario con las disposiciones relacionadas con las facultades del CRIM, al fideicomiso establecido, la distribución estatuida del recaudo y la prelación de redención

---

<sup>8</sup> Véase, *Buxó v. Álvarez & Zavala*, 104 DPR 678, 681 (1976).

<sup>9</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 156-167.

de deudas estatales y municipales establecida en la Ley 107-2020.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al impedirle al CRIM conainterrogar la prueba desfilada de deudas por gastos de limpiezas y mantenimiento; deudas por cualquier otro gasto y conveniente para eliminar la condición de estorbo público en violación al debido proceso de ley.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no procede la presentación de una ordenanza municipal, ni de una revisión del Informe de Tasación, ni de un plano de mensura, en casos de expropiación cuando se trate de estorbos públicos.

(Énfasis omitido).

En síntesis, el CRIM arguyó que el foro apelado erró al determinar que procedía descontar de la suma determinada como justa compensación los gastos de limpieza y mitigación del estorbo público, y todas las deudas por contribución sobre la propiedad. Como consecuencia, alegó que se le privó de la facultad para cobrar tales deudas.

El 21 de octubre de 2022, compareció ante nos el Municipio, y presentó su alegato en oposición. En síntesis, expuso que el CRIM carece de legitimación activa por no verse afectada su acreencia por los descuentos realizados por el Municipio, ya que conforme al Art. 4.010(d) del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634(d), una vez se transfiere la titularidad al Municipio, toda deuda, interés, recargo o penalidad con el CRIM será cancelada en su totalidad.

II

A

La *Ley General de Expropiación Forzosa*, 32 LPRA sec. 2907, reconoce expresamente la facultad de los municipios de instar procesos de expropiación forzosa. Asimismo, la Ley Núm. 107-2020, conocida como *Código Municipal de Puerto Rico*, establece específicamente que los municipios podrán ejercer, entre otros, el poder de expropiación forzosa, dentro de sus respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través de lo dispuesto en el Art. 2.018, 21 LPRA sec. 7183, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables.

Por su parte, el Art. 2.018, 21 LPRA sec. 7183, establece la posibilidad de que ambos procesos – el de declaración de un estorbo público y el de expropiación forzosa – se complementen para lograr la política pública que promueve la restauración de las comunidades.

. . . . .

(E) Cuando sea favorable al interés público, que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, sean objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones.

. . . . .

El Código Municipal contiene disposiciones especiales que aplican al proceso de expropiación de un inmueble declarado estorbo público y su eventual transferencia a una tercera persona. Por ejemplo, el Art. 4.007 establece como política pública “restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas”, así como “fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes”. 21 LPRA sec. 7631.

Por su parte, el Art. 4.010 establece los efectos de declarar una propiedad como estorbo público:

- (a) El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
- (b) El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.
- (c) El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- (d) El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que, cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. **Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda,**

**intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.**

21 LPRA sec. 7634. (Énfasis nuestro).

Adicionalmente, la *Ley General de Expropiación Forzosa* contiene disposiciones particulares sobre la manera en que se debe determinar la justa compensación en un proceso de expropiación de un bien declarado estorbo público por un municipio. Así, mediante enmienda incorporada a la Ley en el 2018, se dispuso que:

[...] en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación por parte de un municipio por motivo de utilidad pública, y las mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad inmueble, la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación **menos las deudas por contribución a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades.**

32 LPRA sec. 2907. (Énfasis nuestro).

Consecuentemente, el justo valor en el mercado que debe ser consignado en el tribunal con la presentación de una petición de expropiación forzosa iniciada por un municipio cuando el inmueble involucrado es un estorbo público, por mandato de ley, requiere restar las deudas pendientes de pago al CRIM y las partidas identificadas en la *Ley General de Expropiación Forzosa* como gastos de limpieza y mantenimiento, y por cualquier otro gasto necesario y conveniente para eliminar la condición de estorbo público.

#### B

Es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de primera instancia. *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, perjuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, prejuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto

a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.

*Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

La deferencia hacia el foro primario responde a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009).

Sin embargo, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto; se podrá intervenir “cuando la apreciación de la prueba no representare el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011).

También, se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos estamos en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *Íd.*

### III

El CRIM señaló que el foro primario había errado al determinar que este no tenía legitimación activa en el pleito de autos para cobrar su acreencia contributiva. En síntesis, adujo que se violó su derecho constitucional a contrainterrogar la prueba desfilada sobre la deuda de gastos de limpieza y mantenimiento para eliminar la condición de estorbo público. Por último, arguyó que el Tribunal de Primera Instancia había errado al determinar que no procedía la presentación de una ordenanza municipal, ni de una revisión del informe de tasación, ni de un plano de mensura.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, concluimos que no le asiste la razón a la parte apelante.

Según antes expuesto, el CRIM alegó que el foro apelado había violado su derecho a un debido proceso de ley al determinar que carecía



de legitimación activa en el pleito de autos para cobrar una acreencia contributiva. Fundamentó su análisis en el Art. 4.010(d) del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634(d). Adujo que este establece que el dinero de contribuciones adeudadas tiene que pagarse al CRIM y, una vez se haga, se eliminarán los intereses y penalidades, y deudas contributivas acumuladas, que no se cubran con la justa compensación<sup>10</sup>. Concluimos que no le asiste la razón.

La Regla 15.1 de Procedimiento Civil concede legitimación activa a toda persona que por ley tenga un derecho exigible en los tribunales<sup>11</sup>. En el caso del título, el Municipio instó un procedimiento de expropiación forzosa según la autoridad conferida por la *Ley General de Expropiaciones* y el *Código Municipal de Puerto Rico*. La acción se instó contra las personas con interés sobre el bien objeto del proceso.

El CRIM carece de legitimación activa o pasiva, pues pasa por alto el texto legal que ordena la **cancelación** de cualquier deuda pendiente en el CRIM. El Art. 4.010(d), 21 LPRA sec. 7634(d), del Código Municipal indica lo siguiente:

Quando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad **se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación**. Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será **cancelada** en su totalidad.

(Énfasis nuestro).

De otro lado, el CRIM alegó que la sentencia apelada resulta contraria a las disposiciones relacionadas con las facultades del CRIM, al fideicomiso establecido, la distribución estatuida del recaudo y la prelación de redención de deudas estatales y municipales establecida en la Ley 107-2020.

---

<sup>10</sup> Véase, recurso de apelación, a la pág. 11.

<sup>11</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 15.1.

Resulta pertinente apuntar que las facultades de recaudación del CRIM no están cuestionadas. Según lo expuesto por el Municipio, la parte apelante ostenta autoridad para recaudar los impuestos sobre bienes inmuebles; ello, dentro de los parámetros que la ley le permite. No obstante, el legislador estableció un esquema de prelación de redención de deudas estatales y municipales en el Código Municipal. En este dispuso que, una vez se le transfiera la titularidad al municipio de un inmueble declarado estorbo público, toda deuda, interés, recargo o penalidad con el CRIM, será cancelada en su totalidad.

En su segundo señalamiento de error, el CRIM alegó que el foro apelado había incidido al impedirle conainterrogar la prueba desfilada sobre las deudas de gastos de limpieza y mantenimiento para eliminar la condición de estorbo público; ello, en violación a su derecho a un debido proceso de ley. No le asiste la razón.

El debido proceso de ley, al igual que la gran mayoría de las garantías constitucionales, protege a las personas frente al Estado. Por su propia naturaleza, la gran mayoría de los derechos individuales de origen constitucional limitan el ejercicio de los poderes del Estado y no las actuaciones privadas. Para que proceda plantear judicialmente una violación a un derecho constitucional, de ordinario, es necesario que haya mediado una actuación del Estado. Las actuaciones puramente privadas salvo en contadas excepciones, jamás pueden servir de sostén a una alegación de violación a un derecho constitucional<sup>12</sup>.

El CRIM no puede reclamar derecho constitucional al debido proceso de ley. Tampoco tiene derecho a conainterrogar y carearse con los testigos sobre la prueba que existe sobre los gastos de limpieza y mantenimiento conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público.

---

<sup>12</sup> Véase, R. Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, San Juan, Ed. C. Abo. P.R., 1988, Vol. II, pág. 799. Véase, además, *DeShaney v. Winnebago County Dept. of Social Services*, 489 US 189 (1989); *National Collegiate Athletic Ass'n v. Tarkanian*, 488 US 179, 191 (1988).

En su tercer señalamiento de error, el CRIM cuestionó la decisión del foro apelado al determinar que no procedía la presentación de una ordenanza municipal, ni de una revisión del informe de tasación, ni de un plano de mensura en casos de expropiación cuando se trate de estorbos públicos.

Tras un análisis del derecho citado, concluimos que no le asiste la razón. Las disposiciones que regulan la expropiación de un bien inmueble declarado estorbo público están contenidas en el Art. 4.010 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634. Esta parte contiene disposiciones especiales que aplican al proceso de expropiación de un inmueble declarado estorbo público y su eventual transferencia a una tercera persona. Ninguna de ellas requiere al municipio una ordenanza que declare la utilidad pública. Esto, pues el proceso de expropiación de un bien inmueble, en estas circunstancias, ocurre luego de su declaración como estorbo público.

Además, el proceso de declaración de estorbo público contiene múltiples garantías procesales. Este supone realizar estudios para identificar inmuebles abandonados y notificar a las personas con interés de la intención de declararla estorbo público. Para esto, es necesario cumplir de manera sustancial con las disposiciones que regulan el emplazamiento y notificar el derecho a solicitar vista ante un oficial examinador.

La posibilidad de expropiar un inmueble declarado estorbo público, está reconocida de forma expresa en el Código Municipal. Esa prerrogativa no supone la emisión de una ordenanza municipal que establezca el interés del municipio en expropiar, o la utilidad o fin público que la expropiación adelanta, o que se especifiquen los fondos con los que habrá de pagarse la justa compensación.

Dicha conclusión es conforme a la política pública reconocida en el Código Municipal, que, entre otras cosas, destaca la importancia de:

proveer a los municipios [...] poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. Los poderes y facultades conferidos a los municipios por este

Código, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios.

21 LPRA sec. 7005.

De otro lado, el CRIM arguyó que, al expropiar un bien declarado estorbo público, se requiere una revisión del informe de tasación y la presentación de un plano de mensura, conforme al Art. 2.018(7), 21 LPRA sec. 7183.

Al revisar las disposiciones relativas a las expropiaciones forzosas de inmuebles declarados estorbo público, notamos que el Art. 4.010(b) del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634, dispone que el Municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado. Esta disposición no exige la revisión del informe de tasación. Por tanto, concluimos que el estatuto no exige la intervención de un tasador revisor.

Asimismo, las disposiciones contenidas en el Art. 4.010 del Código Municipal no requieren la presentación de un plano de mensura. Esto, pues el proceso de expropiación está precedido de una declaración de estorbo público, proceso en el que toda la información sobre “la ubicación, linderos, cabida y codificación de la propiedad” forma parte del expediente de dicho procedimiento.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* emitida y notificada el 11 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas.

La juez Méndez Miró concurre sin opinión escrita.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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