

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MUNICIPIO DE JUNCOS

Peticionario

Vs.

VÍCTOR R. MASSA RIVERA Y
OTROS

Recurridos

KLCE202101322

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

Caso Núm.:
JU2020CV00288
(801)

Sobre:
Expropiación
Forzosa

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2022.

El Municipio de Juncos (Municipio) solicita que este Tribunal revise la Resolución que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI) el 9 de septiembre de 2021 y notificó el 13 de septiembre de 2021. En esta, entre otras, el TPI resolvió que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) tiene legitimación activa para cuestionar ciertas partidas que el Municipio descontó del valor de la tasación de una propiedad que se declaró estorbo público y es objeto de expropiación forzosa.

Se deniega la expedición del *certiorari*.

I. Tracto Procesal

El 29 de diciembre de 2020, el Municipio presentó una *Petición de Expropiación Forzosa*. Explicó que interesaba adquirir en pleno dominio una propiedad que ubica en la Calle Agüeybaná #50, Barrio Lirios, Juncos, Puerto Rico (Propiedad). Indicó que esta se declaró

estorbo público y que, por consiguiente, el Art. 2.018(a)(2)(v) del Código Municipal de Puerto Rico, 21 LPRA sec. 7183, le eximía del requisito de aprobación --por parte de la Oficina de Gerencia de Permisos-- de una consulta de ubicación para llevar a cabo el proceso de expropiación. También alegó que, toda vez que la cantidad de deuda por gastos necesarios y convenientes excedía el valor de tasación, lo que redundó en una deficiencia de \$20,734.37, conforme la Ley de Expropiación Forzosa, *infra*, no se requería depósito de suma alguna en el tribunal como justa compensación. Expuso también que la Propiedad adeudaba la cantidad de \$1,167.12 por concepto de CRIM.

A su *Petición de Expropiación Forzosa*, el Municipio anejó una factura de Universal Properties (Universal). En esta, Universal desglosó los servicios provistos para el proceso de la declaración del estorbo público, lo que incluyó servicios legales, notariales y de mantenimiento a la Propiedad.¹ Asimismo, se anejó la correspondiente Certificación Registral, un Plano de Mensura y un Informe de Valoración de la Propiedad que preparó un evaluador profesional de bienes raíces, quien concluyó que el valor de la Propiedad era \$1,000.00.

El mismo día, el Municipio también presentó una *Moción para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad*. Indicó que tenía una necesidad urgente de adquirir la Propiedad para iniciar los trabajos para habilitarla para el fin y la necesidad y utilidad pública que motivaron la expropiación. Anejó copia de la *Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la*

¹ Apéndice de *Petición de Certiorari*, págs. 144-148.

Propiedad que presentó el Honorable Alcalde del Municipio, el Sr. Alfredo Alejandro Carrión (Declaración del Alcalde) al TPI. Solicitó al TPI que: (1) ordenara a las partes con interés, sus agentes, representantes, empleados o causahabientes o sucesores que tuvieran la posesión de la Propiedad a presentarla y entregarla al Municipio; (2) ordenara al Registrador de la Propiedad correspondiente a inscribir la Propiedad a favor del Municipio, libre de cargos y gravámenes o reservas de cualquier naturaleza; y (3) dictara sentencia su favor por la cantidad de la deficiencia entre la suma fijada por el Municipio y la que el TPI determinara como justa compensación.

El 8 de febrero de 2021, el CRIM presentó una *Comparecencia Especial para Notificar Contribuciones Adeudadas*. Alegó tener una acreencia en contribuciones adeudadas sobre la Propiedad, cuyo número de catastro era **227-062-058-23-001**. Expuso que, de acuerdo a sus archivos, la Propiedad constaba inscrita a nombre del contribuyente Sr. Ramón Massa Fuentes (señor Massa). Señaló además que, toda vez que la *Petición de Expropiación Forzosa* no se interpuso entre el 2 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020, el contribuyente no estaba exento del pago de la contribución impuesta el 1 de enero de 2020. Esto, porque se le notificó al señor Massa la imposición de la contribución --correspondiente al año 2020-21-- el 1 de julio de 2020 y, a partir de esta notificación, este venía obligado a pagarla. Informó que la Propiedad reflejaba una deuda contributiva ascendente de \$1,546.18, cantidad por la cual el CRIM le solicitó al TPI que emitiera un cheque a su favor. Indicó que esta

cantidad debía restarse del valor de la tasación, cuando el TPI, en su día, determinara la justa compensación para finiquitar la expropiación y evitar señalamientos de falta de investidura de título.

El 18 de marzo de 2021, el TPI emitió una *Resolución*, la cual notificó el 19 de marzo de 2021. Dispuso que el título de dominio absoluto sobre la Propiedad quedó investido en el Municipio desde que se radicó la Declaración del Alcalde. Por lo que, declaró expropiada la Propiedad y adquirida para el uso que el Municipio la requirió.

El 7 de julio de 2021, el Municipio presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de CRIM*. Reconoció que, conforme al Art. 2.018 del Código Municipal, *supra*, el monto de la justa compensación debía consignarse en el tribunal. Mas indicó que la Sec. 5(a) de la Ley General de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, segunda enmendada, 32 LPRC sec. 2901 *et seq.* (Ley de Expropiación Forzosa), establecía que ello no se requería cuando: (1) la propiedad en cuestión sea declarada estorbo público; y (2) la cantidad de la deuda por contribuciones y gastos necesarios y convenientes excediera el valor de tasación. Alegó que tal era el caso de la Propiedad.

El Municipio arguyó que --contrario a la contención del CRIM-- los gastos no tenían que ser anotados en el Registro de la Propiedad para poder descontarse del monto de la justa compensación. Indicó que estos constituían un gravamen preferente "para el cual no se necesita acto constitutivo especial".² Finalmente,

² Apéndice de *Petición de Certiorari*, pág. 55.

arguyó que el Art. 4.010 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634, era claro al disponer que, una vez el Municipio adquiere la propiedad que se declaró como estorbo público, esta estará libre de cargas y gravámenes. Por lo que, planteó que toda deuda con el CRIM quedó cancelada en su totalidad al completarse la transferencia del título sobre la Propiedad.

El 28 de julio de 2021, el CRIM presentó su *Réplica del [CRIM] a Oposición Radicada por el Municipio*. Enfatizó que el TPI tenía la competencia para establecer la justa compensación a pagarse por la Propiedad. Indicó que era improcedente que Universal determinara el valor de los alegados gastos de limpieza y mantenimiento, los cuales constituían gravámenes sobre la Propiedad, sin la aprobación del TPI. Sostuvo que no se proveyó evidencia que sustentara las cifras sustanciales de gastos y limpieza, ni si Universal incurrió en estas y, por ende, "privó al CRIM de recibir cuantiosas cantidades de fondos públicos para cumplir con sus obligaciones estatutarias[.]"³

Por otro lado, el CRIM también reiteró la necesidad de inscribir la hipoteca legal tácita en el Registro de la Propiedad. Arguyó que la jurisprudencia, y el articulado del Código Municipal que citó el Municipio, mandaban la constancia de la hipoteca legal tácita mediante instancia en el Registro. Solicitó al TPI que ordenara al Municipio a depositar la cantidad por justa compensación.

El 28 de julio de 2021, el Municipio presentó su *Dúplica*. Alegó que el CRIM carecía de legitimación

³ *Íd.*, pág. 49.

activa, en particular, para cuestionar el descuento hecho a la cantidad a consignarse por concepto de gastos de mantenimiento y limpieza. Expuso que la Ley de Expropiación Forzosa, *supra*, disponía que, incluso, estas cantidades podían restarse al momento de radicar la acción judicial de expropiación. Ello, por razón de que la deducción es independiente a la determinación que haga, en su día, el TPI sobre la cantidad a otorgarse por justa compensación. Insistió, además, en que solo el titular del dominio podía litigar la cuantía de justa compensación por lo que el CRIM, al ser solo una parte con interés, estaba impedido de hacerlo.

El 13 de septiembre de 2021, el TPI notificó una *Resolución*. Concluyó que el Municipio sí podía deducir las partidas por gastos de mantenimiento y limpieza del valor de la justa compensación, debido a que la expropiación forzosa versaba sobre una situación de estorbo público. Sin embargo, al ser el asunto de la justa compensación uno evidenciario, adjudicar el valor era una faena judicial que requería la celebración de una vista evidenciaria.

Razonó además que el CRIM era una parte con interés que vería su acreencia afectada por el desenlace del procedimiento judicial, por lo que tenía capacidad para cuestionar la partida de \$20,567.25 que el Municipio reclamó por concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento. Ello, puesto que el Municipio: (1) no disputó que la Propiedad adeudara \$1,546.18 por concepto de contribuciones territoriales tasadas e impuestas por el CRIM; (2) alegó que se le tenía que transferir la Propiedad libre de toda carga y gravámenes; y (3) alegó

que, como el valor de las deudas excedía el de la tasación, no tenía que consignar cantidad alguna.

El TPI también indicó que no había necesidad de inscribir el gravamen de los gastos incurridos y no recobrados por limpieza de la Propiedad. Expuso que, por su condición de tácita, dicha hipoteca legal no requería de acto constitutivo alguno para su existencia.

El 27 de septiembre de 2021, el Municipio presentó una *Moción de Reconsideración Parcial*. Insistió en que, cuando se transfirió la titularidad de la Propiedad al Municipio, se canceló toda deuda con el CRIM. Así, el CRIM no tenía legitimación activa para cuestionar la partida que el Municipio descontó por concepto de los gastos de limpieza y mantenimiento, y multas. Sostuvo que el CRIM solo se incluyó como parte con interés para que quedara notificado de la cancelación automática de la deuda, en virtud del Art. 4.010(d) del Código Municipal, *supra*.

El 1 de octubre de 2021, el TPI emitió y notificó su *Resolución*. Declaró No ha lugar la *Moción de Reconsideración Parcial* que presentó el Municipio.

Inconforme, el Municipio presentó una *Petición de Certiorari* e indicó:

Erró el TPI al determinar que el CRIM tiene legitimación activa o standing porque "su acreencia se vería afectada por el desenlace de este procedimiento", cuando conforme al Artículo 4.010 del [C]ódigo [M]unicipal se canceló en su totalidad cualquier deuda, interés, recargo o penalidades que existía a favor del CRIM con la transferencia del título a favor del [M]unicipio.

Erró el TPI al resolver que el CRIM tiene legitimación activa o standing a pesar de que no es titular del dominio de [la Propiedad].

Erró el TPI al resolver que nada le impide pasar juicio sobre la procedencia de las partidas que el [M]unicipio descontó al

momento de radicar la acción judicial, a pesar de que la ley 130-2016 que enmendó la Sección 5(a) de la Ley General de Expropiación Forzosa, expresamente faculta a los municipios, en los casos de expropiación forzosa de propiedades declaradas estorbos públicos, a deducir de la suma de dinero estimada como justa compensación, las deudas por contribuciones y la ley 175-2018 que enmendó la Sección 5(a) de dicha ley expresamente faculta a los municipios, en los casos de expropiación forzosa de propiedades declaradas estorbos públicos, a deducir de la suma de dinero estimada como justa compensación, las deudas y gravámenes por concepto de multas y gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad inmueble", cantidades que "podrán ser restadas al momento de radicar una acción judicial".

Por su parte, el CRIM presentó su *Memorando en Oposición a Expedición Parcial de Auto de Certiorari*. Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

II. Marco Legal

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual este Tribunal puede revisar un dictamen del tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Este recurso se distingue por la discreción de este Tribunal para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a las apelaciones, este Tribunal decide si ejerce su facultad de expedir el recurso. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad limitada de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La Regla 52.1, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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

Si ninguno de estos elementos está presente en la petición ante la consideración de este Tribunal, procede abstenerse de expedir el auto, de manera que se continúen los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

De conformidad, para determinar si procede la expedición de un *certiorari* se debe acudir a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. El 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.

Ahora bien, esta regla no constituye una lista exhaustiva y ninguno de estos criterios es determinante por sí solo. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Foro Máximo ha expresado que este Tribunal debe evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este foro con la facultad discrecional del TPI solo procede cuando este: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*

Montalvo, 189 DPR 414, 434 (2013). Ello se debe a que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

La determinación de que un tribunal abusó de su discreción está atada íntimamente al concepto de la razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto definió la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. Además, explicó que la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna", así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Por lo cual, el auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

A la luz de la normativa, se resuelve.

III. Discusión

En suma, el Municipio solicita que se revoque parcialmente el dictamen del TPI, esto es, a los fines de resolver que el CRIM no tiene legitimación activa para cuestionar la partida de gastos de limpieza y mantenimiento, y tampoco para cuestionar el valor de la Propiedad conforme surge del informe de tasación que presentó el Municipio. El Municipio sostiene que toda deuda a favor del CRIM se canceló de manera automática

cuando se le transfirió la titularidad sobre la Propiedad. El Municipio arguye que el CRIM intenta ejercer derechos que le corresponden exclusivamente al titular del dominio de la Propiedad.

Por otro lado, el CRIM sostiene que tiene legitimación activa --como parte con interés-- para cuestionar la partida de \$20,567.25 que el Municipio reclamó por concepto de multas y gastos de mantenimiento y limpieza, toda vez que su acreencia se verá afectada por la determinación que tome, en su día, el TPI. Solicita que este Tribunal revise la *Resolución* del TPI a los únicos fines de revocar lo concerniente a la inscripción del gravamen por los gastos precitados. Plantea que el Art. 4.010 del Código Municipal, *supra*, mandata que esta hipoteca legal tácita tiene que constar en el Registro de la Propiedad.

Según se indicó en la Sección II de esta *Resolución*, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, limita las instancias en las que una determinación interlocutoria es susceptible a revisión. Además de las instancias específicas que se enumeran en la regla, este Tribunal puede revisar cualquier determinación interlocutoria que constituya un error manifiesto del TPI o cuyo efecto un materialice un fracaso a la justicia.

Ahora bien, la expedición del recurso de *certiorari* al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no opera en el vacío; tiene que anclarse en una de las razones de peso que establece la Regla 40 de este Tribunal, *supra*.

Examinado el expediente, este Tribunal concluye que este caso no presenta alguno de los siete criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,

supra, y no identifica una situación por la cual se deba expedir el auto que solicitó el Municipio. Por tanto, este Tribunal determina que no procede intervenir en el presente caso.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición de la *Petición de Certiorari*.

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

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