

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

MUNICIPIO DE
CAGUAS

Peticionario

v.

CÉSAR A. ORTIZ LUGO,
Y OTROS

Recurridos

KLCE202200247

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

Caso núm.
CG2021CV02845

Sobre: Expropiación
Forzosa

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

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece ante este tribunal apelativo el Municipio de Caguas (en adelante el Municipio o el peticionario) mediante la *Petición de Certiorari* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Caguas, el 31 de enero de 2022, notificada el 1 de febrero siguiente. Mediante este dictamen, el foro primario decretó que pasará juicio sobre las partidas que el ayuntamiento descontó al valor de tasación, y de resultar improcedente restar las mismas, ordenó consignar la cuantía correspondiente. A su vez, estipuló que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) es parte con interés para cuestionar las partidas que el peticionario reclama deben ser eliminadas del valor del inmueble debido a que la agencia puede verse afectada por el resultado del procedimiento.

Por los fundamentos que detallamos a continuación, denegamos la expedición del recurso solicitado.

I.

El 4 de noviembre de 2021 el Municipio instó una *Petición sobre Expropiación Forzosa* contra el Sr. César A. Ortiz Lugo; la Sra.

Carmen María Colón; P.R. Finance, Corp.; Universal Properties Realty Government Services, LLC; Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Ello, para adquirir el inmueble localizado en la Calle Topacio, Número N-16, de la Urbanización Reparto Villa Blanca. La acción se presentó acorde con la Ley núm. 4 de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como la Ley General de Expropiación Forzosa, la Regla 58 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 58, el Código Municipal de Puerto Rico, Ley núm. 107-2020, y la Ordenanza Núm. 20, Serie 2018-2019, adoptada por la Legislatura Municipal. Se adujo que el interés en obtener la parcela es lograr el título de dominio sobre una propiedad declarada como estorbo público. En el Exhibit "A" de la Petición se incluyó una descripción de la misma, una relación de cargas y gravámenes, la cuantía de dinero, \$18,737.50 que se debe pagar a Universal Properties Realty Government Services LLC (Universal) y el monto de \$8,762.56, correspondientes a las contribuciones territoriales adeudadas al CRIM.¹

Respecto al valor de la compensación a ser satisfecha por el Municipio, como justa compensación a los dueños registrales, el Sr. César A. Ortiz Lugo y la Sra. Carmen María Colón, este se calculó de la siguiente manera:²

\$23,000.00
-\$18,737.50
<u>-\$8,762.56</u>
-\$4,500.06

Asimismo, el petitorio se acompañó con los siguientes documentos: Informe de Tasación, Estudio de Título, fotografías de la propiedad, Informe de Revisión, Plot Plan del área, Certificación de Propiedad Inmueble expedida por el Registro Inmobiliario Digital, Estado de Cuenta del CRIM y factura de Universal.

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la págs. 72-73.

² *Íd.*

El 29 de noviembre de 2021 el foro primario emitió una *Orden* en la que dispuso:³

EN LA DEMANDA SE ALEGA QUE LA PROPIEDAD TIENE UN VALOR DE \$23,000.00 POR TASACIÓN. SE ARGUYE, ADEMÁS, QUE TIENE DEUDA DE \$18,737.50 POR RAZÓN DE MULTAS, GASTOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO, ASÍ COMO GASTOS NECESARIOS Y CONVENIENTES. INDIQUE CAUSA LA PARTE DEMANDANTE POR LA CUAL NO SE LE DEBA ORDENAR CONSIGNAR EN ESTE TRIBUNAL LA DIFERENCIA EN VALOR DE \$4,262.50. NÓTESE QUE SI DICHA PARTIDA SE ADEUDARA POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL, TAL COMO SE ALEGA EN LA DEMANDA, LE CORRESPONDERÍA AL CRIM COMPARECER EN ESTE CASO A SOLICITAR EL RETIRO A SU FAVOR DE LOS \$4,262.50.

Seguido el trámite procesal, el 11 de enero de 2022, el TPI emitió la siguiente Orden:⁴

EN FUNCIÓN DE LA ORDEN EMITIDA 29 DE NOVIEMBRE DE 2021, LA CUAL NO FUE CUMPLIDA POR LA PARTE DEMANDANTE, TENGA [E]STA 10 DÍAS PARA CONSIGNAR EN ESTE TRIBUNAL LA SUMA DE \$4,262.50 POR CONCEPTO DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA QUE HA RADICADO EN ESTE CASO. LA CONSIGNACIÓN NO IMPEDIRÁ SE LITIGUE EL VALOR DE TASACIÓN Y LA PARTIDA DE GASTOS QUE EL MUNICIPIO ALEGA HABER INCURRIDO POR RAZÓN DE MULTAS, GASTOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO, Y GASTOS NECESARIOS Y CONVENIENTES.

Inconforme, el 24 de enero siguiente el Municipio presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*. Atendida la misma, el 31 de enero de 2022, notificada el día siguiente, el foro a *quo* dictó la Resolución recurrida. En esta, dictaminó lo siguiente:⁵

CONSIDERADOS LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES, SOMOS DE OPINIÓN QUE EL MOMENTO DE RADICAR LA ACCIÓN JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, FUNDAMENTADA EN UNA SITUACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO, LOS MUNICIPIOS PUEDEN DEDUCIR DEL VALOR DE LA JUSTA COMPENSACIÓN A SER CONSIGNADO LAS DEUDAS POR CONTRIBUCIÓN Y DE LOS GRAVÁMENES, GASTO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO Y/O CUALQUIER OTRO GASTO NECESARIO Y CONVENIENTE PARA ELIMINAR LA CONDICIÓN DE ESTORBO PÚBLICO CORRESPONDIENTES A LA PROPIEDAD, INCLUYENDO DEUDAS, INTERESES, RECARGOS O PENALIDADES. AHORA BIEN, SIENDO LA JUSTA COMPENSACIÓN EL RESULTADO DEL VALOR DE TASACIÓN, MENOS LAS DEUDAS, GRAVÁMENES, MULTAS Y GASTOS, NADA IMPIDE QUE EL TRIBUNAL

³ *Íd.*, a la pág. 44.

⁴ *Íd.*, a la pág. 37.

⁵ *Íd.*, a la pág. 2.

PASE JUICIO SOBRE LA PROCEDENCIA DE LAS PARTIDAS QUE AL MOMENTO DE RADICAR LA ACCIÓN EL MUNICIPIO HAYA DESCONTADO DEL VALOR DE TASACIÓN; Y DE NO PROCEDER DICHAS DEDUCCIONES, O SU VALOR SER MENOR AL ORIGINALMENTE ESTIMADO, SE ORDENE AL MUNICIPIO CONSIGNAR DICHA DEFICIENCIA. POR OTRO LADO, SOMOS DE OPINIÓN QUE EL CRIM ES PARTE CON INTERÉS EN ESTE PROCEDIMIENTO, CON CAPACIDAD PARA CUESTIONAR LAS PARTIDAS QUE EL MUNICIPIO RECLAMA POR CONCEPTO DE MULTAS, GASTOS DE LIMPIEZA/MANTENIMIENTO, GASTOS NECESARIOS Y CONVENIENTES, ESPECIALMENTE CUANDO EL MUNICIPIO ALEGA QUE EL INMUEBLE SE LE TIENE QUE TRANSFERIR LIBRE DE TODA DEUDA, INTERESES, RECARGO O PENALIDADES CON EL CRIM, SIENDO LA ACREENCIA DEL CRIM AFECTADA POR EL DESENLACE DE ESTE PROCEDIMIENTO.

Aún insatisfecho con dicha determinación, el peticionario presentó el recurso que nos ocupa imputándole al foro a *quo* haber cometido el siguiente error:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL CRIM ES PARTE CON INTERÉS EN ESTE PROCEDIMIENTO CON CAPACIDAD PARA CUESTIONAR LAS PARTIDAS DESCONTADAS PORQUE SU ACREENCIA SE VERÍA AFECTADA POR EL DESENLACE DE ESTE PROCEDIMIENTO, CUANDO CONFORME AL ARTÍCULO 4.010(D) DEL CÓDIGO MUNICIPAL SE CANCELÓ EN SU TOTALIDAD CUALQUIER DEUDA, INTERESES, RECARGO O PENALIDADES QUE EXISTÍA A FAVOR DEL CRIM CON LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO A FAVOR DEL MUNICIPIO.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE NADA LE IMPIDE PASAR JUICIO SOBRE LA PROCEDENCIA DE LAS PARTIDAS QUE EL MUNICIPIO DESCONTÓ AL MOMENTO DE RADICAR LA ACCIÓN JUDICIAL, A PESAR DE QUE LA LEY NÚM. 130-2016 QUE ENMENDÓ LA SECCIÓN 5ª DE LA LEY GENERAL 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 5ª 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”.

El 23 de marzo de 2022 el CRIM presentó su alegato en oposición. Así las cosas, el 31 de marzo siguiente, dictamos una

Resolución dándonos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Todo recurso de *certiorari* presentado ante este tribunal intermedio debe ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. En lo aquí pertinente, la referida Regla dispone:

[...]

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. [...]

Sin embargo, aún cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, previo a ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención, pues, distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirija. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra*; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). Precisa recordar que la discreción ha sido definida como “una forma de

razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).⁶ Así pues, se ha considerado que la discreción se nutre de un juicio racional cimentado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y “no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna.” *Id.*⁷

A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional *certiorari*. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*. Dicha norma establece lo siguiente:

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.

Los criterios antes transcritos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra el mismo. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

⁶ Citas omitidas.

⁷ Cita omitida.

Por otro lado, el ejercicio de las facultades del Tribunal de Primera Instancia merece nuestra deferencia, por tanto, solo intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas instancias que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Ramos v. Wal-Mart*, 165 DPR 510, 523 (2006); *Rivera Durán v. Banco Popular de Puerto Rico*, 152 DPR 140, 154 (2000).

III.

En síntesis, el Municipio solicitó nuestra intervención a los efectos de que revoquemos el dictamen emitido por el TPI donde se decretó una determinación sobre asuntos esenciales del trámite de la expropiación forzosa de un bien inmueble catalogado como estorbo público. Al respecto, el Municipio argumentó que el CRIM no tiene legitimación activa para intervenir en el presente caso, y que el foro recurrido no tiene la facultad para pasar juicio sobre la procedencia de las partidas que, al momento de radicar la acción, el municipio haya descontado del valor de tasación.

Conforme indicamos previamente, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, limita las instancias en las que una determinación interlocutoria es susceptible a revisión por esta *Curia*. El Código Municipal de Puerto Rico de 2020, en su Artículo 2.017, requiere que la expropiación de un bien cumpla con un fin público, por lo que podríamos concluir que el caso de autos está revestido de un interés público al palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, antes citada. Sin embargo, la expedición del recurso al amparo de esta norma no opera en el vacío, tiene que sustentarse en algunos de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*.

Así, examinado el expediente minuciosamente, resulta forzoso concluir que el caso no presenta alguno de los siete criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Tampoco se identifica una situación por la cual se deba expedir el auto que solicitó el Municipio. Por tanto, resulta improcedente intervenir en esta etapa de los procedimientos.

Enfatizamos que, en atención al Artículo 7.003 del Código Municipal de 2020, 21 LPRC sec. 7952, el CRIM realizará todas las gestiones necesarias para cobrar las cuentas de las contribuciones sobre la propiedad. De igual manera, precisa señalar que el Artículo 4.010 del estatuto, 21 LPRC sec. 7634, autoriza a los municipios a declarar propiedades como estorbos públicos y en el caso de expropiaciones, deducir del valor de tasación aquellos gastos incurridos y no recobrados en la gestión de limpieza o eliminación de la condición detrimental; así como multas, penalidades y sanciones impuestas. Si se opta por adquirir mediante el procedimiento de expropiación forzosa, el ayuntamiento viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad.⁸ Artículo 4.012 de la ley, 21 LPRC sec. 7636. Asimismo, el Artículo 4.010 (d), 21 LPRC sec. 7634 (d), del cuerpo legal menciona que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación.

Por su parte, como es alto conocido, “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

⁸ Advertimos que la Sección 5(a) de la Ley núm. 4, *supra*, 29 LPRC sec. 5(a), se incluye un detalle de las partidas que se restarán al valor de tasación para calcular la justa compensación de un inmueble declarado como estorbo público.

(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.*

IV.

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

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