

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

MUNICIPIO DE SAN
GERMÁN

Recurrido

v.

GILBERTO QUIÑONES
IRIZARRY Y OTROS

Peticionario

KLCE202200898

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

Civil número:
MZ2020CV01230

Sobre:
Expropiación
Forzosa

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, los jueces Bonilla Ortiz y Pagán Ocasio.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2022.

Mediante recurso de *certiorari* comparece el Centro de Recaudación de Ingresos Municipal ("CRIM" o "peticionario") y solicita nuestra intervención para que revisemos la *Resolución* emitida el 14 de julio de 2022 y notificada el 15 de julio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez ("TPI"). Mediante la cual el TPI determinó que el Artículo 4.010 (d) de la Ley del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107 de 13 de agosto de 2020, según enmendada (21 LPRa sec. 7634), en relación con una propiedad inmueble expropiada, la cual previamente fue declarada estorbo público, esta Ley faculta a los municipios a descontar de la suma determinada como justa compensación inicial por la expropiación forzosa del inmueble, todas las deudas, intereses, recargos, penalidades, entre otros, que correspondan a contribuciones sobre la propiedad inmueble.

En consecuencia, en los casos de propiedades inmuebles declaradas previamente estorbo público, el legislador privó al CRIM de la facultad para cobrar, recibir, administrar y distribuir dichas deudas por contribuciones sobre la propiedad.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

-I-

Los hechos que motivaron el recurso de epígrafe tienen su origen el 8 de diciembre de 2020, cuando el Municipio de San Germán (“recurrido”) presentó una *Petición*¹ de Expropiación Forzosa sobre una propiedad inscrita a nombre de los codemandados Quiñones Irizarry. Asimismo, arguyó que la propiedad inmueble fue declarada previamente estorbo público.

Además, el 18 de diciembre de 2020, el recurrido sometió una *Moción Informativa y de Consignación*². Por medio de la cual estableció que para adquirir el dominio de la propiedad inmueble en controversia debía pagar \$59,000.00 dólares. Sin embargo, el recurrido arguyó que a favor de él existe una deuda por gastos necesarios y convenientes de 20,567.25 dólares según establecido en las disposiciones de la Sección 5(a) de la Ley General de Expropiación Forzosa, Ley del 12 de marzo de 1903, según enmendada (32 LPRa sec. 2907).

Igualmente, el recurrido alegó que la propiedad inmueble tenía una deuda de 15,355.24 dólares a favor del peticionario. A la luz de lo anterior, el recurrido arguyó que debe consignar en la Secretaría del TPI la diferencia de 23,077.51 dólares.

Posteriormente, el 8 de febrero de 2021, el peticionario presentó ante el TPI su *Comparecencia Especial para Notificar*

¹ Véase Apéndice 63, página 306-406.

² Véase Apéndice 60, páginas 288-289.

*Contribuciones Adeudadas*³. En dicha moción el peticionario alegó que la propiedad inmueble tiene una deuda por contribuciones a su favor por la cantidad de 15,466.46. Del mismo modo, arguyó que el recurrido no podía deducir una cantidad por gastos de limpieza, multas, declaración de estorbo público y otros al monto de la justa compensación previo a la consignación según lo establece el Artículo 4.010 del Código Municipal de Puerto Rico, *supra*.

Posterior a ello, el 17 de febrero de 2021, el recurrido presentó una *Moción en Oposición a Solicitud del CRIM*⁴. En dicha moción señaló que conforme establece la Sección 5 (a) de la Ley General de Expropiaciones Forzosa, *supra* y el Artículo 4.010 del Código Municipal de Puerto Rico, *supra*, este puede descontar la deuda del CRIM y los gastos de limpieza, antes de consignar el dinero en la Secretaria del TPI. En respuesta, el 1 de marzo de 2021, el peticionario sometió una *Moción Solicitando Permiso para Duplicar Moción en Oposición o Moción en Dúplica y en Aclaración de Error Clerical*⁵.

Así las cosas, el 8 de abril de 2021 y notificada el 9 de abril de 2021, el TPI emitió una *Resolución*⁶. El TPI le ordenó al recurrido lo siguiente:

Se Ordena que en el término de treinta (30) días presente el plano de mensura que se debió acompañar desde el 8 de diciembre de 2020 con la Petición.

Se Ordena que consigne la diferencia de la cantidad estimada por ellos como justa compensación estimada. Habiéndose depositado una parte, consigne la diferencia de los \$59,000.00.

Se Ordena que presente la instancia Registro de la Propiedad relacionada a los gastos de limpieza y mantenimiento para poder reclamar la cuantía como un gravamen de hipoteca tácita, según definido en el estatuto.

³ Véase Apéndice 57, páginas 270-275.

⁴ Véase Apéndice 56, página 265-269.

⁵ Véase Apéndice 54, páginas 254-257.

⁶ Véase Apéndice 52, páginas 245-252.

Inconforme con la determinación tomada por el TPI, el recurrido presentó el 23 de abril de 2021 una *Moción de Reconsideración*⁷. Para la misma fecha, el recurrido presentó una *Moción en cumplimiento de Orden y Acompañando Documentos*⁸.

De su parte, el peticionario sometió el 17 de mayo de 2021, una *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a Moción de Reconsideración presentada por parte peticionaria*⁹.

Luego de varios trámites procesales, el 14 de julio de 2022 y notificada el 15 de julio de 2022, el TPI emitió una *Resolución*¹⁰. En dicha *Resolución* el TPI evaluó el escrito de reconsideración y la oposición a la reconsideración y determinó lo siguiente:

El Municipio de San German tiene facultad concedida por el Código Municipal de 2020, Artículo 4.010(d), para descontar de la suma determinada como justa compensación inicial por la expropiación que aquí se tramita, todas las deudas, intereses, recargos, penalidades, etc., que correspondan a contribuciones sobre la propiedad inmueble. Ello como resultado de que en este tipo de casos en que se trata de la expropiación de propiedad inmueble. Ello como resultado de que en este tipo de casos en que se trata de la expropiación de propiedades previamente declaradas estorbo público, el legislador, por excepción, privó al CRIM de la facultad para cobrar, recibir, administrar y distribuir tales deudas por contribuciones sobre la propiedad.

Como resultado de lo anterior, y a los fines de evitar una doble incautación sin compensación, la responsabilidad personal del titular de la propiedad expropiada, por las deudas que surjan de las contribuciones sobre la propiedad, quedan canceladas y extinguidas. "Una vez se le trasfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad." Código Municipal, Artículo 4.010(d) *in fine*.

En cuanto a las deudas que surjan como resultado de los gastos incurridos por el Municipio en la limpieza o eliminación de la condición detrimental constitutiva de estorbo público, representada por la propiedad objeto de expropiación, el Municipio únicamente podrá retener y descontar tal partida, con rango de

⁷ Véase Apéndice 44, páginas 210-237.

⁸ Véase Apéndice 42, página 203-207.

⁹ Véase Apéndice 35, páginas 179-187.

¹⁰ Véase Apéndice 3, página 4-47.

preferente sobre cualquier otro gravamen, y *como si fuera* una "hipoteca legal tácita", si esta deuda fue debidamente inscrita mediante instancia en el Registro de la propiedad antes de iniciarse el trámite de expropiación.

En atención a ello, si el Municipio no puede presentar, dentro del término perentorio de 15 días, desde la notificación de esta Resolución, la documentación Registral que acredite que la deuda recamada [sic] en este caso por tal concepto estaba inscrita en el Registro de la Propiedad a la fecha de la presentación de la Petición de expropiación, devolverá y consignará en el Tribunal la suma indebidamente retenida de \$20,567.25, que son parte del fondo de compensación, y los intereses devengados desde la fecha de la presentación de la Petición hasta la fecha de la consignación en el Tribunal.

Antes de concluir, y como materia precedente de naturaleza jurisdiccional, el Municipio someterá al Tribunal dentro del término perentorio de 15 días, también desde la notificación de esta Resolución, copia certificada de la Ordenanza Municipal que específicamente autoriza al Alcalde a iniciar el trámite de expropiación sobre la particular propiedad objeto de este pleito, y que contenga todos y cada uno de los detalles y requisitos que exige el Artículo Art. 2.018 (a)(4) del *Código Municipal*, 21 LPR § 7183 (a) (4).[Sic] Si tal ordenanza no existe, así lo habrá de informar al Tribunal. Tal documento es parte integral de la Declaración de Adquisición y Entrega Material, que, además, haría, cuando menos, incompleto el legajo de expropiación.

Además, el Municipio identificará al Tribunal, por separados cada una de las partes con intereses que hasta este momento han sido identificadas y emplazadas, y la manera y fecha en que se efectuó dicho emplazamiento, se trate de personas naturales o jurídicas, o herederos, si alguno. También identificará aquellas otras personas que se propone acumular a la demanda como partes con interés, para que queden advertidos del proceso y puedan ser notificados de la vista de confirmación de la justa compensación final.

Por otra parte, al no estar de acuerdo con la determinación tomada por el TPI, el 15 de agosto de 2022, el peticionario presentó un recurso de *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones. El peticionario le adjudica al TPI los siguientes señalamientos de error:

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 el Código Municipal de 2020, Artículo 4.010(d), para descontar de la suma determinada como justa compensación inicial todas las deudas, intereses, recargos, penalidades, etc., que correspondan a contribuciones sobre la propiedad inmueble. Aun cuando ello constituye un acto contrario a nuestra Constitución.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que el legislador, por excepción, privó al CRIM de la facultad para cobrar, recibir, administrar y distribuir tales deudas por contribuciones sobre la propiedad en casos de expropiaciones de estorbos públicos, aun cuando ello resulta contrario con las disposiciones relacionadas con las facultades del CRIM, al fideicomiso establecido, la distribución y la prelación de redención de deudas estatales y municipales establecida en la Ley 107-2020.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que la eliminación de los libros de la deuda contributiva que indica el Artículo 4.010 (d) cuando adviene titular el Municipio del bien expropiado, es para evitar una doble incautación al expropiado, creando consigo una exención por fiat judicial.

De su parte, el 5 de octubre 2022, el recurrido presentó el *Escrito en Cumplimiento de Resolución y en Oposición a los Méritos de Certiorari*. Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer de la controversia.

-II-

-A-

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional 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*, 205 DPR 163 (2020); Véase Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPR sec. 3491; *Medina Nazario v. McNeil*

Healthcare LLC, 194 DPR 723 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. No obstante, dado que el recurso de *certiorari* es discrecional, los tribunales apelativos debemos utilizarlo con cautela, y solo por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948). En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. Dicha regla reza del siguiente modo:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari* certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

En virtud de lo anterior, y a los fines de ejercitar prudentemente nuestra facultad revisora, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias permitidas bajo la precitada regla. Ahora bien, aun cuando el asunto se contemple dentro de las materias revisables bajo el palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos corresponde evaluar si, a la luz de los criterios contenidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRC Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención. A tales efectos, la Regla 40 enumera los criterios a considerarse al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*. La Regla aludida 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.

No obstante, recordemos que, de ordinario, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, **salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de**

discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. (Énfasis nuestro) *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

-III-

Luego de evaluar el recurso ante nuestra consideración, a la luz de la totalidad del expediente y examinado el marco jurídico, resolvemos que no se han producido las circunstancias que requieran nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos al amparo de los criterios que emanan de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. El peticionario no demostró que el TPI mediante la *Resolución* emitida el 14 de julio de 2022 haya incurrido en un abuso de discreción o que haya actuado con prejuicio o parcialidad que amerite ejercer nuestra función revisora.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

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