

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE MANATÍ,
REPRESENTADO POR SU
ALCALDE, EL HON. JOSÉ
A. SÁNCHEZ GONZÁLEZ

Parte Recurrída

V.

F.D.R. 1500, CORP.

Parte Peticionaria

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO OCMO
SUCESOR EN INTERÉS
DE WESTERNBANCK
PUERTO RICO,
AUTORIDAD DE
ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO DE
PUERTO RICO,
DEPARTAMENTO DE
RECURSOS NATURALES
Y AMBIENTALES, JOHN
DOE

Parte con Interés

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

Caso Núm.:
SJ2022CV04303

Sobre:
Expropiación
Forzosa

KLCE202201160

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de diciembre de 2022.

Comparece F.D.R. 1500, Corp. (la peticionaria) solicitando revoquemos *Resolución* emitida el 26 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (TPI).¹ En la misma, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración*² interpuesta por la peticionaria y validó la transferencia provisional

¹ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, p. 626.

² Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 614-619.

al Municipio Autónomo de Manatí (la parte recurrida) del dominio y título de la propiedad en controversia.³ Por los fundamentos que esbozamos a continuación, declinamos intervenir en esta etapa de los procedimientos. Veamos.⁴

-I-

El 24 de mayo de 2022, la parte recurrida presentó ante el TPI su *Petición de Expropiación Forzosa* para expropiar en pleno dominio una propiedad de la peticionaria la cual yace en la Reserva Natural Mar Chiquita ubicada en el municipio de Manatí, Puerto Rico.⁵ Debido a esto, el Municipio consignó en el TPI un cheque por la cantidad de \$767,000.00 en concepto de justa compensación por la mencionada propiedad. Adicionalmente, adujo que la expropiación se estaba llevando a cabo con el fin de que la propiedad de la peticionaria fuera utilizada como un *Parque Recreativo Pasivo Ecológico de la Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí*. Así las cosas, el 11 de julio de 2022, la peticionaria interpuso su *Moción de Desestimación y/o Vista Evidenciaria en cuanto a la Orden Provisional de Adquisición y Entrega Material de la Propiedad*.⁶ Entre otros particulares, cuestionó la existencia de un fin público que justifique la expropiación pretendida por la recurrida y se reservó el derecho a impugnar la cuantía de \$767,000.00 como justa

³ Véase apéndice *Petición de Certiorari*, p. 24.

La propiedad en controversia consta inscrita en los folios del Registro de la Propiedad a favor de la peticionaria de la siguiente manera:

Finca 3017, inscrita al Folio 175 del Tomo 570 de Manatí, Registro de la Propiedad, Sección I de Manatí.

RÚSTICA: Radicado en el Barrio Tierras Nuevas Ponientes del término municipal de Manatí, Puerto Rico, compuesta de catorce puntos seiscientas noventa y tres (14.693) cuerdas, equivalentes a cinco (5) hectáreas, sesenta y siete (67) áreas, cuarenta y nueve (49) centiáreas y treinta y siete (37) miliáreas. En linderos por el Norte, con la Zona Marítima del Océano Atlántico; por el Sur, con Santiago González antes, hoy Josefina Rincón Marrero y varios solares; por el este con Díaz Hermanos antes, hoy Ramón P. Díaz; y por el Oeste, con la finca principal de a que se segregó, propiedad de la Sucesión Mena.

⁴ Cabe destacar que mediante Resolución de 18 de octubre de 2022 denegamos la paralización de los procedimientos ante Moción en Auxilio de Jurisdicción también presentada por la parte peticionaria.

⁵ Véase apéndice *Petición de Certiorari*, pp. 1-23.

⁶ Véase apéndice *Petición de Certiorari*, pp. 342-350.

compensación. Por su parte, el 12 de julio de 2022, la recurrida presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación*⁷ recapitulando sus objetivos para con la propiedad y aduciendo, en síntesis, que no existía impedimento legal alguno para que se hiciera la entrega material de la propiedad. Ahora bien, y en cuanto la solicitud de desestimación presentada por la peticionaria, el 5 de agosto de 2022 el TPI declaró la misma *No Ha Lugar*.⁸ Dicho proceder fue objeto de *Moción de Reconsideración* por parte de la peticionaria, pero esta también fue declarada *No Ha Lugar* por el foro recurrido.⁹

Por su parte, y en respuesta a la solicitud de expropiación forzosa incoada por la recurrida, el 24 de agosto de 2022 la peticionaria presentó su *Contestación a Petición*.¹⁰ Arguyó que la recurrida no había cumplido con los parámetros constitucionales para establecer la existencia de un fin público legítimo que justificara la expropiación forzosa y alegó que la cuantía de \$767,000.00 no cumplía con los requisitos constitucionales de una justa compensación respecto a dicha expropiación. Posteriormente, el 31 de agosto de 2022, el TPI emitió la *Resolución* cuya revisión se solicita en la cual le transfirió provisionalmente el dominio y posesión de la propiedad objeto del pleito a la recurrida.¹¹ La mencionada disposición fue objeto de *Moción de Reconsideración* presentada por la peticionaria en la cual, entre otras cosas, alegó que la recurrida no presentó evidencia suficiente para justificar la expropiación.¹² Sobre este particular, arguyó que la recurrida no expuso detalles sobre el alegado fin público al cual desea dirigir la propiedad en controversia. No obstante, el TPI declaró *No Ha Lugar*

⁷ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 351-358.

⁸ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 368-369.

⁹ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 592-595.

¹⁰ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 596-599.

¹¹ Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 606-613.

¹² Véase apéndice Petición de *Certiorari*, pp. 614-619.

la referida solicitud de la peticionaria.¹³ Inconforme, acude ante nos alegando que el foro recurrido incidió de las siguientes maneras:

1. *Erró el TPI al dictar la Resolución de 27 de septiembre de 2022, al acreditar, contrario a derecho, el fin público alegado por la parte recurrida sin atender las circunstancias particulares de la propiedad como reserva natural, una vez dicho fin público fue impugnado oportunamente por FDR 1500.*
2. *Erró el TPI al hacer determinaciones de hechos y acreditar el fin público alegado de forma genérica y no específica por la parte recurrida sin celebrar una vista evidenciara, o, a lo sumo una vista argumentativa, una vez dicho fin público fue impugnado oportunamente por FDR 1500.*

-II-

-A-

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Por *discreción* se entiende tener el poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

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

¹³ Véase apéndice *Petición de Certiorari*, p. 626.

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 sobre los errores no perjudiciales. Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 52.1.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a considerar para que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso. Dicha regla adquiere mayor relevancia en situaciones en las que, de ordinario, no están disponibles otros métodos alternos para la revisión de determinaciones judiciales y así evitar un fracaso de la justicia. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*. De ahí que, a pesar de que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no lo contempla, el trámite adecuado para atender asuntos post sentencia en nuestro ordenamiento es el *certiorari*.

Como se expresara previamente, para determinar la procedencia de la expedición de este recurso, debemos tomar en consideración lo dispuesto en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Estos son:

- (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.*

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, se ha expresado

que de ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, 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. *IG Builders et. al. v. BBVAPR, supra; Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986).

De manera que si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes, deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554 (1959).

-B-

El disfrute de la propiedad privada es un derecho fundamental garantizado por la *Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. Const. P.R., Art. II, § 7. No obstante, este derecho no es absoluto, pues está sujeto al poder inherente del Estado de imponerle restricciones en beneficio del bienestar general. Ello implica que el Estado puede expropiar la propiedad privada en el ejercicio de su poder inherente, con el fin de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de la comunidad. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206 (2010); *Autoridad de Tierras de P.R. v. Moreno Ruiz Developer Corp., et al.*, 174 DPR 409 (2008); *Culebra Enterprise v. ELA*, 127 DPR 943 (1991); *ELA v. Rosso*, 95 DPR 501 (1967).

La *expropiación forzosa* se considera como el poder soberano que alberga el Estado para adquirir el dominio de una propiedad ubicada dentro de sus límites territoriales. *Administración de Terrenos v. Corporación Pesquera Henares, Inc.*, 201 DPR 14 (2018).

Ahora bien, la facultad del Estado como soberano para expropiar la propiedad privada está supeditada a que medie justa compensación por la propiedad afectada. Al respecto, nuestra Constitución dispone que no se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. Art. II, § 9, Const. ELA, 1 LPRA, Tomo 1. Precisamos que la determinación de *la justa compensación* es esencialmente un ejercicio judicial. *ACT v. Adquisición de 8,554.741 mc2*. 172 DPR 1050 (2008); *ELA v. Rexco Industries*, 137 DPR 683 (1994). Al realizar ese juicio valorativo, el juzgador de los hechos deberá procurar que la compensación por la propiedad expropiada sea una que coloque al dueño en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación. *Autoridad de Carreteras v. Adquisición de 8,544.741 mc2, supra*. Esta debe ser fijada mediante la determinación del valor en el mercado del predio expropiado. Es decir, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria y que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, considerando para ello las condiciones en las que se encuentre el bien al momento de la expropiación y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse el bien expropiado dentro de un futuro razonable. *Pueblo v. Huyke*, 70 DPR 754 (1970), *ELA v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573 (1962); *Pueblo v. García*, 66 DPR 504 (1946).

El procedimiento de expropiación forzosa es de naturaleza civil y está regulado por la Ley de Expropiación Forzosa de Puerto Rico y por la Regla 58 de Procedimiento Civil de Puerto Rico. 32 LPRA § 2905; Regla 58.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58. El aludido procedimiento se inicia con la presentación de la demanda la cual podrá ir dirigida contra los dueños de la propiedad,

sus ocupantes y todas las demás personas con derecho o interés sobre la misma; o podrá ir dirigida contra la propiedad en sí.

Las partes con interés se notifican a los fines del derecho que puedan tener a la compensación que se fije por el valor de la propiedad expropiada. 32 LPRA § 2905. Es decir, dicha notificación se da para que las partes con interés puedan recuperar del fondo de la compensación, la porción correspondiente al interés que tengan sobre el bien expropiado. Presentada la declaración de adquisición y consignado el importe estimado como justa compensación, el Gobierno es investido del título sobre la propiedad. 32 LPRA § 2905. El título que se adquiere no se deriva del dueño anterior, sino que es un título nuevo, independiente y absoluto, el cual dimana de la facultad del soberano. *ACT v. 780.6141m2*, 165 DPR 121 (2005). Como resultado, el ejercicio del poder de expropiación forzosa extingue todos los derechos anteriores sobre la propiedad; por lo que, la inscripción que se haga del dominio a favor de Estado se hace libre de todo gravamen. Aquellos gravámenes que afecten a la propiedad previo a su expropiación serán transferidos al fondo estimado para justa compensación, el cual sustituirá al inmueble en lo que respecta a las reclamaciones del anterior dueño y de los acreedores. *ELA v. Registrador*, 111 DPR 117 (1981).

La justa compensación consignada en el Tribunal de Primera Instancia representará la sustitución de la propiedad. Los derechos e intereses compensables sobre ésta se transferirán al fondo de la consignación y dichas partes recobrarán de dicha compensación el mismo interés proporcional que tenían en la propiedad expropiada. *ELA v. Rexco Industries, supra; ELA v. Registrador, supra; Pueblo v. McCormick, Alcalde & Co.*, 78 DPR 939 (1956). Finalmente, le corresponderá al Tribunal de Primera Instancia hacer la distribución correspondiente, adjudicando los derechos que a cada

cual le correspondan en la cantidad depositada. *Administración de Terrenos v. Nerashford Dey. Corp.*, 136 DPR 801 (1994).

-III-

En cuanto a los errores alegados, aduce la peticionaria que, a pesar de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y la Regla 58 de Procedimiento Civil, *supra*, al amparo del Art. 2.018 del Código Municipal de Puerto Rico, 21 LPR secc. 7183, la entrega material del bien que se pretende expropiar no debe ocurrir automáticamente ya que dicha disposición expresamente delega discreción sobre este asunto al TPI. Sobre el fin público, sostiene al amparo del caso *Mun. De Guaynabo v. Adquisición M2, supra*, que la entidad que insta la petición de expropiación forzosa tiene el peso de establecer que la misma responde a un fin público. Añade que esto puede ser satisfecho mediante alegaciones específicas y bien hechas sobre la finalidad de la expropiación con la documentación e información que así lo evidencie. *Íd.* Sin embargo, aduce que la petición de la recurrida se encuentra huérfana de alegaciones específicas en cuanto al fin público pretendido para la propiedad. Por lo tanto, solicita se revoque la *Resolución* recurrida y se cite una vista para que la recurrida acredite que el uso pretendido es válido y legítimo.

Por su parte, la parte recurrida alega que la conservación y protección de los recursos naturales son fines públicos válidos y reconocidos expresamente en el Art. VI, Secc. 19 de la Constitución de Puerto Rico. Sostiene, además, al amparo de *AFI v. Carrión Marrero*, 2022 TSPR 34, 208 DPR____, que los únicos límites que el soberano encuentra al momento de hacer una expropiación son: que el bien expropiado se destine a un fin público; se pague una justa compensación por el bien; y se cumplan las disposiciones legales que regulan el procedimiento de expropiación al adquirir bienes privados. Adicionalmente, y al amparo de *Mun. De Guaynabo v. Adquisición M2, supra*, sostiene que, una vez se cumplen los

requisitos dispuestos en la Ley de Expropiación Forzosa y se deposita en el tribunal la compensación estimada, el título de dominio queda investido en quien solicite la expropiación. *Id.* Aduce además que los reclamos con respecto al fin público y a la compensación que presente la parte demandada en su contestación no impedirán que el estado obtenga provisionalmente el título y la posesión material de la propiedad una vez se presente la declaración de adquisición y la entrega material. *Id.* Por lo tanto, entiende que no se debe expedir el auto solicitado ya que la peticionaria tendrá oportunidad de impugnar la presunción del fin público y compensación por su propiedad en un juicio.

Al evaluar el expediente ante nuestra consideración y los requisitos de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, disponemos que la *Resolución* recurrida no es contraria a derecho. Tampoco se puede llegar a la conclusión de que en la expedición de la misma haya mediado perjuicio, parcialidad o error alguno. También, resolvemos que la etapa de los procedimientos no es la más propicia para que consideremos sobre el caso ya que, como bien sostiene la recurrida, cualquier objeción en cuanto a la compensación o el fin público propuesto debe ser levantada en un juicio en su fondo para que el TPI pueda recibir y aquilatar prueba a esos fines. Por esa misma línea y particularidad, concluimos que la expedición del auto fraccionaria indebidamente el pleito. Tampoco estamos ante una instancia en la cual la situación de hechos sea la más indicada para analizar el problema o en la cual se necesiten analizar los autos originales para un análisis más profundo de las controversias ante nos. Finalmente, resolvemos que no nos encontramos ante una situación en la cual la expedición del recurso evitaría fracaso a la justicia alguna. A la misma conclusión llegamos al evaluar los requisitos prescritos en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

-IV-

Conforme a lo anterior denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado por la parte peticionaria.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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