

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE BAYAMÓN

Demandante Peticionario

v.

ANA ERAZO MORENO Y
OTROS

Demandado Recurrido

KLCE202201238

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

Caso Núm.:
BY2022CV00389
(Salón 702)

Sobre:
Expropiación Forzosa

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

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

El Municipio Autónomo de Bayamón (Municipio) nos solicitó la revocación de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Mediante ese dictamen, el foro primario ordenó al Municipio consignar en la Unidad de Cuentas, como justa compensación de cierto inmueble declarado como estorbo público, el monto de la deuda existente por contribución sobre la propiedad inmueble con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Se adelanta la expedición del auto de *certiorari* y la revocación del dictamen recurrido.

Del expediente se desprende que el Municipio presentó una *Petición* sobre expropiación forzosa el 2 de febrero de 2022, en la cual manifestó su intención de adquirir en pleno dominio una propiedad que

ubica en la Urbanización Braulio Dueño de Bayamón.¹ Dicho inmueble fue declarado estorbo público y su valor fue tasado en \$26,000.00. Dado que acumulaba una deuda de \$15,984.30 por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble, el Municipio restó dicha suma al valor de tasación y consignó la suma de \$10,015.70 como justa compensación. De esa manera, el Municipio solicitó al Tribunal de Primera Instancia que determinara que esa era la suma que debía pagarse como justa y razonable compensación por dicha propiedad, y que ordenara la inscripción del título de dominio a favor del Municipio en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, el CRIM compareció como parte con interés mediante una *Contestación a legajo de expropiación* presentada el 17 de marzo de 2022. Allí reclamó una acreencia que estimó en \$16,165.11, por concepto de las contribuciones sobre la propiedad adeudadas por el inmueble declarado estorbo público, a la fecha de la presentación de la petición de expropiación forzosa. Sostuvo que no procede en derecho alegar que un municipio puede descontar para sí mismo la deuda de contribución sobre la propiedad de la justa compensación que le corresponde recaudar al CRIM y alegó que ello atentaría contra su deber ministerial de recaudar, depositar en el fideicomiso y velar porque la contribución sobre la propiedad sea distribuida conforme a la ley. Por ello, solicitó que se ordenase el Municipio consignar la totalidad de la cuantía del valor de tasación -es

¹ La descripción registral del inmueble en cuestión es la siguiente:

URBANA: Solar marcado con el número 12 de la Manzana "C" del Plano preparado por la Autoridad Sobre Hogares de Puerto Rico, hoy Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV) para su proyecto de solares denominado Braulio Dueño PRHA22, localizada en el Barrio Pájaros del término municipal de Bayamón, Puerto Rico. Con un área superficial de 254.90 m/c. En lindes por el NORTE con la Calle tres (3) en 12.20 metros; por el SUR con terrenos propiedad de Encarnación López Vda. De Pesquera en 12.20 metros; por el ESTE con solar 13-C en 20.86 metros, y por el OESTE con solar 11- C en 20.91 metros.

decir, \$26,000.00- para luego deducir la deuda contributiva antes mencionada y que dicha suma le fuera remitida al CRIM.

Celebrada -mediante videoconferencia- la vista pautada para el 16 de agosto de 2022, el Municipio y el CRIM presentaron sus posturas y sus respectivos memorandos de derecho. Luego de evaluar ambos escritos, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* recurrida el 7 de septiembre de 2022 y concluyó que no procede descontar a la justa compensación las contribuciones adeudadas sobre la propiedad declarada estorbo público. En tal sentido, acogió el argumento del CRIM en cuanto a que una interpretación distinta sería inconstitucional por violar el Artículo V, Sección 1, de la Constitución de Puerto Rico. Por tanto, el foro primario ordenó al Municipio que consignara el pago de las contribuciones reclamadas, según solicitado por el CRIM. El peticionario presentó una reconsideración, la cual fue denegada mediante una *Resolución* emitida el 12 de octubre de 2022.

Inconforme, el Municipio compareció mediante el recurso del título ante este Tribunal de Apelaciones el 14 de noviembre de 2022 y planteó allí que incidió el foro primario al concluir que no procede descontar las contribuciones adeudadas sobre la propiedad declarada estorbo público a la suma consignada por concepto de justa compensación. Asimismo, sostuvo que se equivocó el foro primario al razonar que el resultado de la interpretación que el Municipio da al Artículo 4.010(d) del Código Municipal y a la Ley de Expropiación Forzosa sería inconstitucional por constituir una violación al Artículo V, Sección 1, de la Constitución de Puerto Rico. Habiendo expirado el

término establecido por la Regla 37(A) de nuestro Reglamento², sin que el CRIM hubiese presentado su escrito en oposición a la expedición del auto de *certiorari* solicitado, resolvemos.

Vale recordar que el auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional y extraordinario mediante el cual este Tribunal de Apelaciones puede rectificar errores jurídicos en órdenes y resoluciones interlocutorias en casos que revistan interés público, como ocurre en el caso ante nuestra consideración, en el marco de lo establecido por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. La revisión de controversias a través del *certiorari* requiere valorar la actuación del foro de primera instancia y determinar si la misma fue contraria a derecho o constituyó un abuso de discreción; si medió perjuicio, parcialidad o error craso en la apreciación de la prueba, o si la expedición del auto evitaría un fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Es decir, procede nuestra intervención con las determinaciones interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia, siempre y cuando esté presente alguno de los mencionados criterios. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008).

Por otro lado, el Estado tiene poder inherente para adquirir bienes privados mediante el procedimiento de expropiación forzosa. *Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586 (2021); *Mun. de Guaynabo v. Adquisición*, 180 DPR 206 (2010). Además, dicha facultad de instar procesos de expropiación forzosa es reconocida

² Regla 37 - Oposición a la expedición del auto de “certiorari”: (A) Dentro de los diez días siguientes a la notificación de la solicitud de certiorari, las demás partes podrán presentar memorandos en oposición a la expedición del auto. [...] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 37(A).

expresamente a los municipios tanto por la *Ley General de Expropiación Forzosa*, 32 LPRA sec. 2907 (Ley de Expropiación Forzosa), como por el *Código Municipal de Puerto Rico*, Ley Núm. 107-2020, 21 LPRA sec. 7183 (Código Municipal).

En cuanto a la justa compensación, la Ley de Expropiación Forzosa establece que “la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades”. Sección 5(a), inciso (5), 32 LPRA sec. 2907. De modo equivalente, el Código Municipal establece 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”. Art. 4.010, inciso (d), 21 LPRA sec. 7634. Como resultado, “[u]na vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el [CRIM] será cancelada en su totalidad”. *Id.*

En el caso ante nuestra consideración, la controversia gira en torno a si el Municipio debe consignar la totalidad de tasación del inmueble o si procede que reste las deudas sobre contribuciones sobre la propiedad al valor de tasación y que solo consigne, como justa compensación, la diferencia. La realidad es que, aunque no se cuestionan las facultades generales del CRIM de recaudación, recibo y distribución de los fondos públicos que corresponden a los municipios, la Ley de Expropiación Forzosa y el Código Municipal contienen

disposiciones específicas que regulan el cálculo de la justa compensación en un proceso de expropiación de un bien inmueble declarado estorbo público por un municipio. En tal sentido, ambos estatutos coinciden en establecer expresamente que, al momento de calcular la justa compensación, procede restar la cantidad adeudada por contribución sobre la propiedad inmueble al valor de tasación.

De tal manera, ni la Ley de Expropiación Forzosa ni el Código Municipal obligan al Municipio a consignar el valor total de tasación, incluyendo las partidas correspondientes a las deudas sobre la contribución a la propiedad inmueble. El propio Código Municipal hace referencia al proceso hermenéutico que debe llevar a cabo al interpretar sus disposiciones, al disponer que los poderes y facultades conferidos a los municipios se deben interpretar liberalmente a favor de estos. Véase, Art. 1.005 del Código Municipal, 21 LPRR 7005. Además, resultaría contradictorio obligar a consignar el valor total de tasación, en tanto que son los municipios los acreedores de las deudas que dichos inmuebles mantienen con el CRIM, y este último actúa en representación de aquellos.

Por otro lado, la *Resolución* recurrida acogió la escueta alegación de inconstitucionalidad esbozada por el CRIM, al afirmar que el resultado de la interpretación de la normativa aplicable que alegó el Municipio constituiría una violación al Artículo V, Sección 1, de la Constitución de Puerto Rico. No obstante, dicho artículo solo establece que “[e]l Poder Judicial de Puerto Rico se ejercerá por un Tribunal Supremo, y por aquellos tribunales que se establezcan por ley”. Art. V, Sec. 1, Const. ELA, LPRR, Tomo 1. Es decir, la cita no guarda relación con la controversia de autos, ya que aquí no está en discusión la

potestad de los tribunales puertorriqueños para ejercer su autoridad y, tal como señalamos, el CRIM tampoco ha comparecido para argumentar su pertinencia.

En síntesis, en atención al derecho reseñado, resolvemos que la *Resolución* recurrida se extralimitó al ordenar al Municipio consignar el valor total de tasación del bien inmueble en cuestión declarado estorbo público. Por las consideraciones expuestas, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* recurrida, para la continuación de los procedimientos conforme con lo aquí discutido y resuelto.³

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

³ Resta determinar si la cantidad adeudada por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble es \$15,984.30, tal como alegó el Municipio, o si, en cambio, es \$16,165.11 como sostuvo el CRIM.