

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE  
CAGUAS

Apelante

v.

ANA LUZ DELGADO DE  
MARCANO Y OTROS

Apelados

KLAN202200931

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Caguas

Caso número:  
CG2022CV00637

Sobre:  
Expropiación  
Forzosa

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

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de enero de 2023.

Comparece el Municipio Autónomo de Caguas (el Municipio de Caguas o la parte apelante) y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 22 de septiembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI o foro primario), notificada el 23 de septiembre de 2022. Mediante la referida Sentencia, el foro primario desestimó sin perjuicio la Demanda sobre Expropiación Forzosa presentada por el Municipio de Caguas en contra de Ramón Marcano Carrera y Ana Luz Delgado, (los apelados), por no someter la parte apelante un informe de tasador revisor, ni la ordenanza municipal sobre declaración de utilidad pública, conforme a los requisitos que establece el Artículo 2.018 del Código Municipal 21 LPRA sec. 7183 en casos de expropiación.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, revocamos la Sentencia apelada.

## I

El 3 de marzo de 2022 el Municipio de Caguas presentó ante el TPI una Demanda de expropiación forzosa de un inmueble que tiene la siguiente descripción;

URBANA: URBANIZACIÓN Villa del Rey I, Calle Kent K-9, de Caguas, Solar:9-K.  
Cabida:336 Metros Cuadrados. Linderos: Norte, Armando caballero, distancia de catorce metros. Sur, con la calle nueve (9) distancia de catorce metros. Este, con el solar número diez, distancia de veinticuatro metros. Oeste, con l solar número ocho, distancia de veinticuatro metros. Enclava una estructura construida en concreto para una sola familia. Es segregación de la finca número 10593 inscrita al Folio 218 del Tomo 402 de Caguas.

El procedimiento se presentó en contra de los apelados y se notificó a Housing Investment y el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).

La propiedad objeto del proceso de expropiación consiste de una estructura de un nivel, tipo residencial, localizada en la Urbanización Villa del Rey I, calle Kent K-9 en Caguas. Dicha propiedad fue declarada estorbo público mediante *Resolución* de 20 de enero de 2015, emitida por la Directora de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas, la ingeniera Milagros Calixto Vega.

El 8 de junio de 2022, el foro primario solicitó al Municipio de Caguas que presentara una Declaración de Adquisición y entrega de material de la propiedad, un informe de un tasador revisor y una ordenanza municipal que declarara la utilidad pública del inmueble objeto de la acción de expropiación.

El 14 de junio de 2022, el CRIM compareció al proceso de expropiación, a lo que se opuso el Municipio de Caguas mediante escrito de 24 de junio de 2022.

El 7 de julio de 2022, el Municipio de Caguas presentó ante el foro primario copia de la Declaración de Adquisición y entrega de material de la propiedad. En lo referente al informe del tasador revisor y la ordenanza municipal solicitadas por el TPI, el Municipio de Caguas expresó argumentos por los cuales entendía que por tratarse de un procedimiento de expropiación de un inmueble declarado estorbo público dichas exigencias eran inaplicables.

Así las cosas, el 14 de julio de 2022, el TPI emitió Resolución, notificada el 18 de julio de ese año en la que concedió al Municipio de Caguas diez días para cumplir con someter un informe del tasador revisor y copia de la ordenanza municipal sobre declaración de utilidad pública, que requiere el Artículo 2.018 del Código Municipal en casos de expropiación forzosa

El 26 de julio de 2022 el Municipio de Caguas presentó ante el foro primario *Moción en Torno a Resolución y Cumplimiento*. Allí esbozó que el TPI estaba haciendo una aplicación errónea del Artículo 2.018 del Código Municipal y argumentó que ciertos requisitos que establece el referido Artículo 2.018, supra, no son de aplicación a un procedimiento de expropiación forzosa llevado a cabo para expropiar un bien declarado estorbo público al amparo del Artículo 4.010 del Código Municipal (Capítulo 338 del Código Municipal), entre estos la necesidad de incluir una ordenanza municipal con necesidad de utilidad pública.

Mediante Resolución de 10 de agosto de 2022, notificada al día siguiente, el TPI declaró No Ha Lugar *Moción en Torno a Resolución y Cumplimiento* y le concedió al Municipio de Caguas diez días finales para cumplir con someter informe del tasador revisor y copia de la ordenanza municipal sobre declaración de utilidad pública, que requiere el Artículo 2.018 del Código Municipal en casos de expropiación forzosa.

El 22 de septiembre de 2022, el foro primario emitió Sentencia, notificada al día siguiente, en la que desestimó, sin perjuicio, la Demanda de expropiación forzosa presentada por el Municipio de Caguas por entender este incumplió con su orden que le exigía cumplir con el requisito de someter un informe del tasador revisor y copia de la ordenanza municipal sobre declaración de utilidad pública, que requiere el Artículo 2.018 del Código Municipal en casos de expropiación forzosa

Inconforme el Municipio de Caguas recurre ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe y señala la comisión del siguiente error por parte del foro primario:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ORDENAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS A PRESENTAR UNA ORDENANZA MUNICIPAL QUE DECLARE LA UTILIDAD PÚBLICA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y UN INFORME DE UN TASADOR REVISOR CUANDO DICHAS EXIGENCIAS NO APLICAN A PROCESOS DE EXPROPIACIÓN DE BIENES DECLARADOS ESTORBOS PÚBLICOS DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 4.010, 4.011 Y 4.012 DEL CÓDIGO MUNICIPAL

El 11 de enero de 2023, compareció ante nos el CRIM mediante *Alegato en Oposición*. En ajustada síntesis alega el CRIM que no incidió el foro primario al desestimar la demanda e expropiación forzosa presentada por el Municipio de Caguas por incumplimiento con de procedimientos aplicables al presente caso, al amparo del artículo 2.018 del Código Municipal. Razona el CRIM que si no se tiene claro el fin público en una ordenanza municipal, se causaría una confusión de derechos cuyo resultado redundaría en un fracaso de la justicia y que además, es necesario revisar l tasación por un tasador revisor para que tanto el municipio como el tribunal tengan “un cedazo adicional de pulcritud toda vez que en estos casos existe un estipendio de fondos públicos para pagar una justa compensación de dinero del erario..”

## II

## A

La *Ley General de Expropiación Forzosa*, 32 LPRa sec.

2907, reconoce expresamente la facultad de los municipios de instar procesos de expropiación forzosa. Asimismo, la Ley Núm. 107-2020, conocida como *Código Municipal de Puerto Rico*, establece específicamente que los municipios podrán ejercer, entre otros, el poder de expropiación forzosa, dentro de sus respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través de lo dispuesto en el Artículo 2.018, 21 LPRa sec. 7183, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables.

En lo pertinente, el Art. 2.018 del Código Municipal, dispone lo siguiente;

**Adquisición de bienes por expropiación forzosa**

(a) Además de las disposiciones contenidas en la ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia bajo lo siguiente:

(1).....

.....

(4) *Declaración de utilidad pública.*- **El Alcalde solicitará a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza para que declare la utilidad pública de cualesquiera propiedades, intereses o derechos que deseen ser adquiridas, por éstas ser útiles, necesarias y convenientes a los fines municipales.**

Disponiéndose, que el uso para el cual se destina la propiedad a adquirirse mediante la expropiación, la naturaleza o extensión del derecho a adquirirse, la cantidad de terreno a expropiarse, y la necesidad o lo adecuado del sitio en particular que se expropia, no podrá ser objeto de revisión por los tribunales.....

.....

La ordenanza antes mencionada deberá identificar la propiedad, interés o derecho a expropiarse, el fin público al que será destinado, los fondos disponibles y reservados para cubrir la totalidad de la justa compensación que en su día pudiera ser determinada por un tribunal, así como la cantidad correspondiente a la justa compensación según el informe de valoración de la propiedad..... De igual forma, dicha ordenanza deberá establecer la facultad del Alcalde para adquirir la propiedad o derechos a través del proceso de expropiación forzosa y la facultad

del Alcalde para suscribir la declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad.

.....  
 (7) *Informe de Valoración.* - Los municipios contratarán los servicios de evaluadores profesionales de bienes raíces, debidamente autorizados a ejercer dicha profesión, a los fines de establecer el valor actual de la propiedad adquirirse. Los informes de valoración contendrán la siguiente información:

- (A) justo valor en el mercado de la propiedad,
- (B) una descripción de la propiedad,
- (C) identificación de las estructuras ubicadas en el inmueble,
- (D) la fecha de preparación del informe,
- (E) descripción de las ventas comparables,
- (F) la firma del tasador; y
- (G) cualquier otra información pertinente y necesaria para la mejor presentación del justo valor en el mercado.

**Cada informe de valoración deberá ser sometido a un tasador revisor, distinto para su evaluación. El informe de valoración a presentarse en el tribunal deberá ser aprobado mediante certificación de aprobación del tasador revisor. De no contar con un tasador revisor, los municipios deberán remitir el informe de valoración al Centro de recaudación de Ingresos Municipales para su revisión y aprobación o rechazo. De surgir cualquier discrepancia entre el tasador, el tasador revisor o el Centro de Recaudaciones Municipales en torno a la valoración de la propiedad y no se llegara a un acuerdo entre ellos, el informe de valoración deberá someterse al Alcalde para una decisión final**

.....  
 (9) *Petición de expropiación.* - Los municipios podrán presentar una petición de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia en la sala superior de la Región Judicial a la cual pertenezca el municipio..... Dicho procedimiento será de naturaleza "in rem". 21 LPRC sec.7183

El Art. 2.018 inciso (2) (D) y (E), del Código Municipal, 21 LPRC sec. 7183 (2)(D) y (E), establece la posibilidad de que ambos procesos – el de declaración de un estorbo público y el de expropiación forzosa – se complementen para lograr la política pública que promueve la restauración de las comunidades. El Art. 2.018 inciso (2) (D) y (E) del Código Municipal dispone expresamente lo siguiente:

(2) *Ocupación de propiedad privada.*- Los fines para los cuales los municipios pueden ocupar, demoler o causar perjuicios a la propiedad privada serán los siguientes:

.....  
 .....

(D) **Cuando la misma haya sido declarada estorbo público según lo establecido en este Código**, no teniendo que cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

(E) **Cuando sea favorable al interés público, que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, sean objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones.**

Sobre estos extremos, es preciso destacar que el Código Municipal contiene disposiciones especiales que aplican particularmente **al proceso de expropiación de un inmueble declarado estorbo público y su eventual transferencia a una tercera persona**. Por ejemplo, el Art. 4.007 establece como política pública "restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas", así como "fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes". 21 LPRC sec. 7631. Con estos fines "[l]os municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro e sus límites para identificar propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos". Art. 4.008 el Código municipal, 21 LPRC sec. 7632.

Por su parte, el **Art. 4.010**, del Código Municipal **establece los efectos de declarar una propiedad como estorbo público:**

(a) El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.

(b) El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.

(c) El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.

**(d) El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que, cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.**

21 LPRC sec. 7634. (Énfasis nuestro).

Conforme al Art. 4.010, supra, el Código Municipal prevé la posibilidad de que un estorbo público sea expropiado por utilidad pública. El Artículo 4.010, supra, **dispone los efectos de declarar una propiedad como estorbo público y establece la posibilidad de que la expropiación se realice por razón de utilidad pública para lo que dispone una fórmula especial para determinar la suma que un municipio debe consignar como justa compensación en esos casos.**

Es preciso destacar que el Artículo. 4.011 del Código Municipal se activa "cuando el municipio **no fuera a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública**". En esos casos, la declaración de estorbo público, del bien así declarado se incluirá en un inventario de bienes que estará disponible al público y que contendrá la información que establece expresamente el Artículo 4.011 del referido Código Municipal, 21 LPRC sec. 7635, que en lo pertinente dispone lo siguiente:



Cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos e utilidad pública, procederá a preparar un inventario de propiedades declaradas como estorbo público, que incluirá la siguiente información:

- (a) Localización física de la propiedad.
- (b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una relación e las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda de contribución sobre la propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.
- (c) Número de Catastro
- (d) Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.
- (e) Valor en el mercado según tasación.

El municipio mantendrá el inventario con información actualizada, la cual estará disponible al público.

Del Artículo 4.011, supra se desprende que aún en esos casos en los que el municipio **no fuera a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública**, la información que exige este incluida en inventario de bienes declarados estorbos públicos incluye el valor de tasación en el mercado, más no exige que el valor en el mercado incluya una evaluación por un tasador revisor.

De otra parte, el Art.4.012 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7636, establece el proceso específico que regula la expropiación de bienes inmuebles declarados estorbos públicos cuya titularidad será transferida a un tercero y dispone expresamente lo siguiente:

#### **Intención de adquirir; expropiación**

**Las propiedades incluidas en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público podrán ser objeto de expropiación por el municipio**, para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien,

sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar el titular el justo valor de la propiedad. A los efectos observará el siguiente procedimiento:

- (a) El adquirente le notificará al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
- (b) El adquirente le suministrará al municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación...
- (c) **Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-adquirente proveerá al municipio los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el municipio.**

.....

(g) Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al adquirente.

De otra parte, la *Ley General de Expropiación Forzosa* contiene disposiciones particulares sobre la manera en que se debe determinar la justa compensación en un proceso de expropiación de un bien declarado estorbo público por un municipio. Así, mediante enmienda incorporada a la Ley en el 2018, se dispuso que:

[...] en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación por parte de un municipio por motivo de utilidad pública, y las mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad inmueble, la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación **menos las deudas por contribución a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades.**

32 LPRÁ sec. 2907. (Énfasis nuestro).

Consecuentemente, el justo valor en el mercado que debe ser consignado en el tribunal con la presentación de una petición de expropiación forzosa iniciada por un municipio cuando el inmueble involucrado es un estorbo público, por mandato de ley, requiere restar las deudas pendientes de pago al CRIM y las partidas identificadas en la *Ley General de Expropiación Forzosa* como gastos de limpieza y mantenimiento, y por cualquier otro gasto necesario y conveniente para eliminar la condición de estorbo público.

### III

Es la contención el Municipio de Caguas que incidió el foro primario al ordenarle presentar una ordenanza municipal con declaración de utilidad pública del inmueble objeto de expropiación forzosa y un informe de un tasador revisor cuando dichas requisitos no aplican a procesos e expropiación de bienes declarados estorbos públicos, conforme a lo dispuesto en los artículos 4.010. 4.011 y 4.012 del Código Municipal. Argumenta que erró el TPI al desestimar su demanda de expropiación forzosa sobre un bien declarado estorbo público previamente conforme a lo dispuesto en los artículos 4.010. 4.011 y 4.012 y al concluir que procedía la desestimación por no incluir el Municipio de Caguas declaración de utilidad pública del inmueble objeto de expropiación forzosa y un informe de un tasador revisor que exige el Artículo 2.018 del referido Código Municipal.

Las disposiciones especiales que regulan la expropiación de bienes declarados estorbos públicos para transferir la propiedad a una tercera persona nada disponen sobre la necesidad de aprobar una ordenanza municipal que declare la intención de expropiar o que especifique la utilidad pública. Dichas disposiciones especiales tampoco exigen a los municipios que referir a un tasador revisor

el informe de tasación de la propiedad declarada estorbo y objeto del procedimiento de expropiación.

Además, el Artículo 4.010 del Código Municipal dispone expresamente **en cuanto a la valoración de una propiedad declarada estorbo público que el municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública y que el municipio podrá realizar la tasación de la propiedad a través de un tasador con licencia para ejercer en puerto Rico , o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.** 21 LPRA sec. 7634. Reiteramos que en el contexto de expropiación forzosa de bienes declarados estorbos públicos el Código Municipal solo exige el uso de un tasador con licencia para ejercer en puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado y así determinar la justa compensación.

Concluimos que el requisito de incluir una ordenanza municipal con necesidad de utilidad pública y el informe de un tasador revisor, que establece el Artículo 2.018, del Código Municipal como requisitos a cumplir por los municipios al instar procesos de expropiación forzosa ordinarios, **no son de aplicación a un procedimiento de expropiación forzosa llevado a cabo por el municipio para expropiar un bien declarado estorbo público de conformidad con los artículos 4.010, 4.011 y 4.012** del referido Código Municipal.

Conforme a la normativa anteriormente expuesta, resolvemos que incidió el foro primario al desestimar la Demanda de expropiación forzosa presentada por el Municipio de Caguas, por no incluir la parte apelante la ordenanza municipal con necesidad de utilidad pública y el informe de un tasador revisor, que exige el Artículo 2.018 del Código Municipal para los

procedimientos de expropiación forzosa ordinarios, en los que el inmueble objeto de expropiación no ha sido declarado estorbo público. El inmueble objeto de expropiación por el Municipio de Caguas fue declarado estorbo público conforme al procedimiento establecido para ello y posteriormente fue objeto de la acción de expropiación forzosa instada por el Municipio de Caguas. Por tratarse de la expropiación de un bien declarado estorbo público mediante Resolución sobre esos extremos, son de aplicación las disposiciones específicas contenidas en los artículos 4.010, 4.011 y 4.012 del Código Municipal y no las disposiciones generales del Artículo 2.018 del referido Código.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, revocamos la Sentencia apelada.

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