

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL¹

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE SAN JUAN

Apelante

v.

EURÍPIDES RAMÓN
DEL VILLAR ROSARIO
Y OTROS

Apelados

TA2026AP00067

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.:
SJ2025CV04243

Sobre:
Expropiación
Forzosa

Panel integrado por su presidenta, la Juez Rivera Marchand, el Juez Cruz Hiraldo y el Juez Sánchez Báez

Sánchez Báez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2026.

Compareció el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, “Municipio” o “parte apelante”), mediante el recurso de apelación presentado el 17 de enero de 2026. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 20 de octubre de 2025. Mediante el referido dictamen, el Foro Primario desestimó, sin perjuicio, la *Petición* presentada por el Municipio.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

-I-

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 19 de mayo de 2025, el Municipio Autónomo de San Juan presentó una *Petición* sobre Expropiación Forzosa. En síntesis, alegó que interesaba adquirir mediante expropiación forzosa una propiedad

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2026-063 emitida el 2 de junio de 2026, se designó a la Hon. Monsita Rivera Marchand en sustitución de la Hon. Ivelisse M. Domínguez Irizarry.

ubicada en el Barrio Chicharo, Calle Pumarada 1794, esquina Delbrey, en Santurce, luego de que esta fuera declarada estorbo público el 3 de diciembre de 2021. Sostuvo que el inmueble sería destinado a fines de utilidad pública mediante su rehabilitación para beneficio de la comunidad de Santurce y estimó en sesenta mil dólares (\$60,000.00) la justa compensación por la propiedad, de la cual dedujo las deudas contributivas y las multas y gastos relacionados con el procedimiento de declaración de estorbo público, para una compensación neta de treinta y tres mil cuatrocientos sesenta y dos dólares con once centavos (\$33,462.11). En consecuencia, solicitó que se declarara con lugar la petición, se invistiera al Municipio con el título de pleno dominio sobre la propiedad y se fijara la justa compensación correspondiente.

En riposta, el 6 de agosto de 2025, la señora María M. López Arroyo (en adelante, “parte apelada”) presentó una *Contestación a la Petición*. En síntesis, sostuvo que el procedimiento de declaración de estorbo público que sirvió de fundamento para la expropiación era nulo por falta de notificación, ya que, aunque figuraba como cotitular registral del inmueble desde el 11 de abril de 1992, nunca fue notificada de la intención de declarar la propiedad estorbo público ni de la resolución que así lo declaró. A tenor con sus alegaciones, impugnó la validez del procedimiento de expropiación, cuestionó la cuantía de la justa compensación propuesta por el Municipio y solicitó la desestimación de la *Petición* por falta de jurisdicción.

Luego de varios trámites procesales, el 29 de agosto de 2025, el Municipio Autónomo de San Juan presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. En síntesis, sostuvo que había cumplido con las disposiciones del Artículo 4.008 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendada, 21 LPRA sec. 7638, y del Artículo 15.203(c)(1) del Reglamento para el Manejo,

Identificación y Restauración de Propiedades Inmuebles en el Municipio de San Juan, al realizar una investigación sobre la titularidad de la propiedad. A esos efectos, alegó que la búsqueda efectuada en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, “CRIM”) reflejó únicamente al señor Eurípides Ramón Del Villar Rosario como contribuyente relacionado con el inmueble, mientras que la certificación obtenida del Registro de la Propiedad consistió en una búsqueda por el índice de personas correspondiente a la demarcación de Santurce Norte, la cual reflejó que no existía propiedad alguna inscrita a nombre de Eurípides Del Villar Rosario. Con base en ello, argumentó que la notificación diligenciada a este último satisfizo las exigencias legales aplicables. Asimismo, sostuvo que los planteamientos de la señora María Magdalena López Arroyo constituían un ataque colateral a la determinación administrativa que declaró la propiedad estorbo público y solicitó que se diera por cumplida la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

Luego de evaluar los planteamientos de las partes y celebrar una vista, el 20 de octubre de 2025, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* aquí apelada. En esta, concluyó que el Municipio no realizó gestiones razonables para identificar y notificar a todas las personas con interés sobre el inmueble antes de declarar la propiedad estorbo público. Determinó que el Municipio limitó su investigación a la información obtenida del CRIM y a una certificación expedida únicamente a nombre del señor Eurípides Ramón del Villar Rosario, pese a que la señora María Magdalena López Arroyo figuraba como cotitular registral de la propiedad. Asimismo, razonó que, tratándose de un procedimiento encaminado a privar a una persona de su propiedad, resultaba razonable exigir al Municipio que corroborara la titularidad registral del inmueble mediante las gestiones correspondientes en el Registro de la

Propiedad antes de continuar con el trámite expropiatorio. En consecuencia, resolvió que la *Resolución* declarando estorbo público no había advenido final y firme respecto a la señora López Arroyo y, por ello, desestimó sin perjuicio la *Petición* sobre expropiación forzosa por falta de jurisdicción.

Inconforme, el 4 de noviembre de 2025, el Municipio presentó una moción de *Reconsideración*. Sin embargo, el 18 de diciembre de 2025, mediante *Resolución Interlocutoria*, el Foro Primario declaró *No Ha Lugar* la referida solicitud.

Aun inconforme, el Municipio acudió ante este Tribunal mediante el recurso de epígrafe en el que señaló la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL REABRIR UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO QUE ADVINO FINAL Y FIRME HACE MÁS DE CUATRO (4) AÑOS.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EL MSJ INCUMPLIÓ CON SU DEBER DE NOTIFICACIÓN, CUANDO AL MOMENTO DE LOS HECHOS REGÍA Y ERA APLICABLE EL ARTÍCULO 15.203(C)(1) DEL REGLAMENTO MUNICIPAL, EL CUAL DISPONE DE FORMA CLARA Y NO AMBIGUA QUE LA NOTIFICACIÓN PROCEDE SEGÚN SURJA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD “O” DEL CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES (CRIM)[.]

ERRÓ EL TPI AL VARIAR SUSTANCIALMENTE EL FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA SENTENCIA Y RESOLVER LA RECONSIDERACIÓN, SOSTENIENDO LA DESESTIMACIÓN DEL CASO POR UN DERECHO DISTINTO AL ORIGINALMENTE ADJUDICADO, PRIVANDO AL MUNICIPIO DEL DERECHO A LITIGAR ESE NUEVO FUNDAMENTO.

Por su parte, el 24 de febrero de 2026, la parte apelada presentó su escrito en oposición. Así pues, perfeccionado el recurso y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a las controversias ante nuestra consideración.

A. Expropiación Forzosa

El Artículo II, Sección 7, de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, reconoce el derecho al disfrute de la propiedad como un derecho fundamental.² Sin embargo, este no es un derecho absoluto, pues cede ante el poder inherente que tiene el Estado para adquirir bienes privados mediante el procedimiento de expropiación forzosa. *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, 207 DPR 586, 603 (2021); *A.C.T. v. 780.6141M2*, 165 DPR 121, 130 (2005). Esa facultad del Estado es un atributo de su poder soberano y, por ende, es de superior jerarquía a todos los derechos de propiedad. *Íd.*

Ahora bien, el poder de expropiar no es irrestricto. Nuestra Constitución establece límites al disponer 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”.³ En ese sentido, para que el Estado pueda expropiar forzosamente una propiedad privada, la Constitución exige que el bien expropiado se destine a un fin público, que se pague una justa compensación, y que se proceda con sujeción a las leyes que regulan este procedimiento en nuestro ordenamiento. *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, supra, pág. 604.

En lo pertinente, la *Ley General de Expropiación Forzosa*, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.*, y la Ley Núm. 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, 21 LPRA sec. 7001 *et seq.* (en adelante, “Código Municipal”), gobiernan los procesos de expropiación forzosa de bienes declarados estorbo público. Además, es menester señalar que este procedimiento “será *in rem*”, es decir, que la acción se dirige contra la propiedad o propiedades a expropiar. *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, supra, pág. 604 citando a *Pueblo v. McCormick, Alcaide & Co.*, 78 DPR 939, 945 (1956). Por

² Art. II, Sec. 7, Const. ELA, LPRA, Tomo 1.

³ Art. II, Sec. 9, Const. ELA, LPRA, Tomo 1.

lo tanto, **un recurso de expropiación no va dirigido contra ningún demandado en particular, sino contra la propiedad.** *Íd. (Énfasis suplido).*

La Ley General de Expropiación Forzosa, *supra*, reconoce la facultad de los Municipios de instar procesos de expropiación forzosa. En específico, la Sección 5(a) del mencionado estatuto señala lo siguiente:

En cualquier procedimiento entablado o que se entable por y a nombre bajo la autoridad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal, bien actúe en tales procedimientos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o el Gobierno Estatal por propia iniciativa y para su propio uso o bien a requerimiento de cualquier agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y en todo procedimiento entablado o que se entable por y a nombre de la Autoridad Municipal de Hogares, de cualquier municipio de Puerto Rico para la expropiación o adquisición de cualquier propiedad para uso público [...].

32 LPRA sec. 2907

Por su parte, el Código Municipal, dispone que, los municipios podrán ejercer, entre otras cosas, “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 de este Código, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables”. Art. 1.008(c) del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7183. El aludido estatuto, faculta a los municipios a expropiar, embargar, gravar y ejecutar cualquier propiedad cuando esta haya sido declarada estorbo público para el cobro de contribuciones sobre la propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de estorbo. Art. 1.008(h) del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7183.

Es menester señalar que, el Artículo 2.018 del Código Municipal, establece que, las disposiciones contenidas en la Ley General de Expropiación Forzosa, *supra*, serán de aplicación supletoria en las acciones de expropiación forzosas por parte de los municipios. Art. 2.018 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7183.

Los municipios podrán ejercer su facultad sobre privación de propiedad, conforme a lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico y las disposiciones del Código Municipal, *supra*. *Íd.* El mismo artículo esboza algunas disposiciones generales sobre los procedimientos de expropiación forzosa iniciados por los municipios, y los fines bajo los cuales se puede ejercer dicha autoridad, a saber:

- (i) Para la construcción de carreteras, caminos, calles y demás vías terrestres, para uso comunal público dentro de sus correspondientes límites territoriales, conforme a las facultades concedidas por este Código.
- (ii) Para la construcción de canales para riego, encañados, acueductos para el abastecimiento de poblaciones, alcantarillados, sumideros, puentes, viaductos, diques y represas, conforme a las facultades concedidas por este Código.
- (iii) Para la construcción y establecimiento de cementerios, plazas, avenidas y parques públicos, granjas agrícolas, escuelas y demás edificios públicos para el uso del Gobierno Municipal correspondiente.
- (iv) 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.**
- (v) 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.
- (vi) Cualquier otro propósito de utilidad que sea declarado así por la Legislatura Municipal conforme a las facultades otorgadas a los municipios por este Código y en cumplimiento con la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada.⁴ (*Énfasis suplido*).

El Código Municipal, le impone al Municipio el deber de identificar a todas aquellas personas que tengan algún interés o derecho sobre la propiedad o derecho a ser adquirido. Dentro del

⁴ Art. 2.018(a)(2) del Código Municipal, *supra*.

proceso de identificación de las partes con interés, el municipio **deberá llevar a cabo todas las diligencias razonables** para obtener el nombre completo, dirección física, dirección postal y cualquier otra información que permita obtener contacto con dichas partes.⁵ (*Énfasis suplido*). El municipio podrá instar 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, o en su defecto, la demanda se presentará en la Sala Superior del lugar donde radique la propiedad, de conformidad con la Regla 3.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 3.3. Las Reglas de Procedimiento Civil serán aplicables a los casos de expropiación forzosa, con excepción de aquellas disposiciones de las Reglas que sean claramente incompatibles con las disposiciones del Código Municipal.⁶

Al amparo del objetivo de implementar la política pública que promueve la restauración de las comunidades, el propio Código Municipal, asienta la posibilidad de que ambos, el proceso de declaración de un estorbo público y el de expropiación forzosa, se complementen. Ya mencionamos que, el Municipio tiene facultad para instar una acción de expropiación forzosa cuando una propiedad haya sido declarada estorbo público, según lo establecido en el Código Municipal. Respecto a la identificación de estorbos públicos, el Código Municipal, dispone que, “[l]os municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos”. Art. 4.008 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7632. El artículo anterior, y los subsiguientes, establecen el proceso que debe seguir un municipio

⁵ Art. 2.018(a)(8) del Código Municipal, *supra*.

⁶ *Íd.*

para declarar un inmueble estorbo público, un proceso diferente al proceso de expropiación forzosa.

En detalle, el referido Artículo 4.008 del Código Municipal, vigente para la fecha en que se declaró estorbo público el inmueble en cuestión, disponía lo siguiente:

[El municipio] procederá a identificar como estorbo público toda estructura o solar que sea declarado como tal, según definido en este Código y **notificará a los propietarios, poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado de su intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, y de ignorarse el paradero de tales personas, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del municipio y sin que medie orden judicial previa.** Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso el propietario, poseedor o persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.

21 LPRA 7632.⁷

Por otro lado, la Legislatura del Municipio de San Juan, creó el Reglamento para el Manejo, Identificación y Restauración de Propiedades Inmuebles en el Municipio de San Juan (en adelante, Reglamento del Municipio). Ello, con el propósito de que el Municipio pueda ejercer de forma efectiva, las facultades y poder conferido por ley para remediar propiedades inmuebles y estructuras abandonadas, y eliminar aquellas que debido a su deterioro se hayan convertido en estorbos públicos. Art. 15.103 del Reglamento del Municipio. Es necesario reseñar que, dicho reglamento aplica de manera supletoria a las disposiciones vertidas en el Código Municipal.

⁷ Mediante la Ley Núm. 114-2024, se enmendó el Artículo 4.008 del Código Municipal para disponer, entre otros cambios, que el municipio notificará “a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), poseedores y personas con interés”. Art. 4.008 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7632.

Al igual que el Código Municipal, el Reglamento del Municipio dispone sobre el procedimiento para la identificación de estorbos públicos. En particular, en el Art. 15.203 expone que, conforme al Código Municipal, se podrán realizar estudios que se entiendan necesarios para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deben ser calificadas como estorbos públicos. De igual forma, dispone que, una vez se concluya con los estudios e investigación, en caso de que se determine que la propiedad contiene elementos de estorbo público y se procede a identificar la propiedad como tal, se deberá llevar a cabo el siguiente procedimiento:

- (1) Notificará a los Querellados de la propiedad que se trate, mediante los mecanismos para el diligenciamiento establecidos en este Artículo, la intención del Municipio de declarar la propiedad como estorbo público. **A esos efectos, se llevará a cabo una investigación en el Registro de la Propiedad, en el CRIM o por cualquier otro medio que permita, mediante gestiones razonables, determinar quién es el propietario o persona con interés de la propiedad y su dirección postal.**
- (2) En la notificación dirigida a la parte querellada se le informará sobre sus derechos y remedios para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, así como el derecho de solicitar una vista ante un Oficial Examinador.
- (3) Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. A los fines de este Reglamento, el diligenciamiento de la notificación podrá realizarse mediante una de las siguientes maneras:
 - (i) Por entrega personal mediante su entrega física a la parte querellada o haciéndole accesible la notificación en su inmediata presencia. La persona que lo diligencie hará constar, al dorso de la copia de la notificación, su firma, la fecha, el lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se hizo la entrega.
 - (ii) Mediante envío por correo certificado con acuse de recibo y entrega restringida a la parte querellada y/o a la persona autorizada por esta a la última dirección conocida que obre en poder del Municipio.

- (iii) Mediante publicación de edicto en caso de ignorarse el paradero del propietario o persona con interés, luego de establecerse mediante certificación escrita las diligencias razonables realizadas por la Oficina para el diligenciamiento de la notificación y que, a esos efectos, resultaron infructuosas. A estos fines, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional; y uno (1) digital, sin que medie orden judicial previa. Los avisos podrán incluir múltiples propiedades.

[...]

Art. 15.203(c) del Reglamento del Municipio, incisos (1), (2), y (3)(i), (ii), (iii). *(Énfasis suplido)*.

Sobre el contenido que deberá incluir el aviso público, el precitado artículo dispone que, entre estos, debe constar el dueño registral o el último dueño conocido, el número de catastro, la dirección física de la propiedad, el derecho a oponerse y a solicitar vista administrativa que le asiste al propietario, poseedor o persona con interés. Art. 15.203(c) del Reglamento del Municipio, inciso (3)(iv). Además, el Reglamento del Municipio, exige que, la notificación indique que la parte querellada contará con un término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del recibo de esta o de la fecha de publicación del edicto, para oponerse a la intención de la declaración de la propiedad como estorbo público y comparecer, con sus objeciones por escrito junto a la prueba testifical, documental y/o pericial que entienda conveniente y necesaria. También se le deberá informar sobre su derecho de solicitar una vista administrativa ante un oficial examinador. Art. 15.203(d) del Reglamento del Municipio.

Así pues, en las instancias en que el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado, y no compareciera de forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, el municipio estará facultado para declarar la propiedad como estorbo público. Véase el Art. 4.010 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7634 y el Art. 15.203(e) del Reglamento del Municipio.

Una vez se haya emitido la declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario tendrá la obligación de limpiarla o ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días a partir de la notificación de la resolución. *Íd.* Dentro de los efectos que tendrá la declaración como estorbo público se encuentra la capacidad del municipio para expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública, vivienda asequible o conforme a las disposiciones del procedimiento sumario establecido en el Código Municipal. Art. 4.010(d) del Código Municipal, *supra*.

En los casos en que el municipio no fuese a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, deberá preparar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que pondrá a disposición del público. Art. 4.011 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7635. Sin embargo, las propiedades que se incluyan 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 dispuesta a adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. En ese caso, el municipio deberá adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o mediante el procedimiento de expropiación forzosa, mediante el cual vendrá obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad en los casos que aplique.⁸ El inciso (f) del referido Art. 4.012 del Código Municipal, *supra*, provee el procedimiento que tendrá que seguirse en dichas instancias, entre otras cosas, incluye la obligación impuesta al municipio de presentar la demanda de expropiación de conformidad a las disposiciones de la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil.

⁸ Art. 4.012 del Código Municipal, 21 LPRA sec. 7636.

Las actuaciones del municipio al amparo de lo dispuesto en el Capítulo II del Código Municipal, con excepción a la acción de expropiación sumaria, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia.

B. Debido proceso de Ley y Notificación Adecuada

Nuestro ordenamiento constitucional reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho a la vida, la libertad y el disfrute de la propiedad.⁹ También dispone que, previo a interferir con los intereses propietarios o libertarios de un ciudadano, el Estado debe cumplir con las exigencias del debido proceso de ley. *Garriga Villanueva v. Municipio de San Juan*, 176 DPR 182, 196 (2009). Similar reconocimiento, sobre la existencia del debido proceso de ley, se encuentra en la Enmienda V y XIV de la Constitución de Estados Unidos. *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 394 (2005).

El concepto del debido proceso de ley tiene dos vertientes: la sustantiva, que se refiere a la validez de las leyes que implementa el Estado en cuanto a su protección de los derechos de los ciudadanos, y la procesal, que se enfoca en garantizar un proceso justo y equitativo ante acciones estatales que interfieran con intereses privados. *PVH Motors v. ASG*, 209 DPR 122, 130 (2022); *Garriga Villanueva v. Municipio de San Juan*, *supra*, a la pág. 196; *Fuentes Bonilla v. ELA et al.*, 200 DPR 364, 394 (2018); *Domínguez Castro v. ELA*, 178 DPR 1, 35 (2010). Dichas garantías constitucionales se extienden al ámbito administrativo. *PVH Motors v. ASG*, *supra*, págs. 130-131.

Dado a que las agencias administrativas, bajo sus funciones administrativas interfieren con los intereses de libertad y propiedad de las personas, las garantías del debido proceso de ley son

⁹ CONST. de PR, Art. II, Sec. 7.

aplicables a sus procesos. *St. James Sec. v. AEE*, 213 DPR 366 (2023); *PVH Motors v. ASG*, supra, pág. 130-131. Sin embargo, en el derecho administrativo el debido proceso de ley no tiene la misma rigidez que en la esfera penal. *Íd.* Aun así, el procedimiento adjudicativo debe de ser uno justo y equitativo. *Báez Díaz v. ELA*, 179 DPR 605, 623 (2010). Es por lo que, el procedimiento adjudicativo frente a las agencias, deberá ceñirse a las garantías mínimas del debido proceso de ley. *PVH Motors v. ASG*, supra, pág. 131; *Alamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314 (2009).

En armonía con lo anterior, en los procesos adjudicativos se exige como mínimo: **(1) notificación adecuada del proceso**; (2) proceso ante un juez imparcial; **(3) oportunidad de ser oído**; (4) derecho a contrainterrogar a los testigos y examinar la evidencia presentada en su contra; (5) contar con asistencia de un abogado, y (6) que la decisión se base en el expediente. *PVH Motors v. ASG*, supra, pág. 131; *St. James Sec. v. AEE*, supra, pág. 396. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, el derecho a una notificación adecuada concede a las partes la oportunidad de tomar conocimiento real de la acción tomada por la agencia. Además, otorga a las personas cuyos derechos pudieran quedar afectados, la oportunidad para decidir si ejercen los remedios que la ley les reserva para impugnar la determinación. *Asoc. Vec. Altamesa Este v. Municipio de San Juan*, 140 DPR 24 (1996). El Máximo Foro, también ha dispuesto que, la garantía de notificación, salvaguardada por el debido proceso de ley, deberá caracterizarse como real y efectiva, ajustada a los preceptos estatutarios aplicables. *PVH Motors v. ASG*, supra, pág. 131.

Así pues, en reiteradas ocasiones nuestro Tribunal Supremo ha establecido que una notificación defectuosa impide que el procedimiento administrativo adquiera finalidad y, por consiguiente, comience a transcurrir el término para solicitar revisión judicial,

torna ineficaz el derecho de la parte afectada a impugnar la determinación, impide que pueda cuestionarse judicialmente una decisión que se desconoce y priva de eficacia las garantías procesales mínimas que acompañan el derecho de revisión. *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 35-39 (2000). En ese sentido, el Tribunal ha sido enfático al señalar que solo a partir de una notificación que satisfaga las exigencias del debido proceso comienza a transcurrir el término para acudir en revisión judicial. *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, supra, pág. 38; *St. James Sec. V. AEE*, supra, pág. 380.

-III-

En su primer señalamiento de error, el Municipio sostiene que el Tribunal de Primera Instancia incidió al reabrir un procedimiento administrativo de declaración de estorbo público que advino final y firme hace más de cuatro años. Como segundo señalamiento, aduce que el Foro Primario erró al concluir que incumplió con su deber de notificación, toda vez que el Artículo 15.203(c)(1) del Reglamento del Municipio dispone, de forma clara y no ambigua, que la notificación procede según surja del Registro de la Propiedad o del CRIM. Por su parte, la señora López Arroyo sostiene que la declaración de estorbo público nunca advino final y firme, pues, aunque figuraba como cotitular registral del inmueble desde el 11 de abril de 1992, el Municipio no le notificó de su intención de declarar la propiedad estorbo público.

Por encontrarse estrechamente relacionados, discutiremos ambos señalamientos de error en conjunto.

Según expuesto previamente, el procedimiento de expropiación forzosa —incluyendo aquel que se origina en una declaración de estorbo público— es de naturaleza *in rem*; es decir, se dirige contra la propiedad y no contra un demandado en

particular. Precisamente por ello, el Código Municipal y el Reglamento del Municipio le imponen al ente municipal el deber de identificar, mediante diligencias razonables, a todas las personas con interés sobre el inmueble objeto de la acción, de manera que la notificación cumpla con las garantías mínimas del debido proceso de ley, al proveerles una oportunidad real y efectiva de tomar conocimiento de la acción del Estado y de decidir si ejercen su derecho a ser oídas antes de que este interfiera con su interés propietario. En esa misma línea, al momento en que se declaró estorbo público la propiedad de epígrafe, el Artículo 4.008 del Código Municipal imponía al municipio el deber de notificar a los propietarios, poseedores y personas con interés, mientras que el Artículo 15.203(c)(1) del Reglamento del Municipio establecía que dicha identificación debía realizarse mediante una investigación en el Registro de la Propiedad, en el CRIM o por cualquier otro medio que permitiera, mediante gestiones razonables, determinar quién era el propietario o persona con interés y su dirección postal. Ambas disposiciones persiguen un mismo propósito, a saber: que el municipio agote las gestiones necesarias para identificar a todas las personas con interés sobre la propiedad objeto del procedimiento.

A tenor con lo anterior, no nos convence el planteamiento del Municipio de que el uso del conjuntivo “o” en el Artículo 15.203(c)(1) del Reglamento del Municipio lo relevaba de realizar gestiones adicionales una vez consultó el CRIM. Coincidimos con el razonamiento del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a que la utilización del conjuntivo “o” responde a la intención de reconocer los distintos medios de investigación de los cuales puede valerse el Municipio para identificar a las personas con interés sobre una propiedad, y no a limitar el universo de personas que deben ser notificadas. Precisamente, el propio Artículo 15.203(c)(1) exige que

la investigación se lleve a cabo mediante “gestiones razonables” dirigidas a determinar quiénes son los propietarios o personas con interés y su dirección postal. Interpretar la disposición como propone el Municipio conduciría al resultado contrario al perseguido por el Reglamento, pues bastaría con consultar una sola fuente. Incluso, de haberse utilizado el conjuntivo “y”, podría sostenerse que solo tendrían derecho a ser notificadas aquellas personas que aparecieran simultáneamente en el Registro de la Propiedad y en el CRIM, con el efecto de excluir a quienes figuraran únicamente en una de esas fuentes. Tal interpretación sería incompatible con el propósito del Reglamento, que procura identificar e incluir a todas las personas con interés sobre la propiedad, independientemente del medio mediante el cual pueda obtenerse esa información.

En el caso de autos, el Municipio adujo haber cumplido con ese deber al obtener información del CRIM, la cual reflejó únicamente al señor Eurípides Ramón Del Villar Rosario como contribuyente relacionado con el inmueble, así como una certificación del Registro de la Propiedad expedida a nombre de dicho señor. Sin embargo, esa gestión no satisfizo el estándar reglamentario de diligencia razonable. La certificación registral obtenida no recaía sobre la finca objeto del procedimiento, sino sobre la persona del señor Del Villar Rosario. Por su propia naturaleza, una certificación expedida respecto a una persona permite conocer las fincas inscritas a nombre de esta, mas no identificar quiénes ostentan derechos sobre una finca determinada. De ahí que la investigación realizada no fuera apta para cumplir con el propósito perseguido por el Artículo 15.203(c)(1) del Reglamento del Municipio, esto es, identificar a todas las personas con interés sobre la propiedad cuya declaración de estorbo público se pretendía obtener. Precisamente por tratarse de un procedimiento *in rem*, la

investigación razonable debía estar dirigida a la finca objeto del procedimiento y no al patrimonio registral de una persona en particular.

Según también expusimos, la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia para atender una petición de expropiación forzosa fundamentada en una declaración de estorbo público está supeditada a que dicho procedimiento administrativo haya advenido final y firme. Ello ocurre únicamente cuando todas las personas con interés han sido notificadas conforme a derecho. En consecuencia, coincidimos con el Foro Primario en que el Municipio no le notificó a la señora López Arroyo, quien figuraba como cotitular registral del inmueble desde el año 1992. Como resultado de esa omisión, la declaración de estorbo público no advino final y firme. En ausencia de una determinación administrativa final y firme, el Tribunal de Primera Instancia carecía de jurisdicción para atender los méritos de la *Petición* de expropiación forzosa fundamentada en la declaración de estorbo público. Por ello, el Foro Primario actuó conforme a derecho al desestimar, sin perjuicio, la *Petición* por prematura, sin entrar en sus méritos. Así las cosas, no se cometieron los primeros dos señalamientos de error.

En su tercer señalamiento de error, el Municipio sostiene que el Tribunal de Primera Instancia alteró sustancialmente el fundamento jurídico de su *Sentencia* al resolver la moción de *Reconsideración*. Argumenta que, mientras la *Sentencia* se fundamentó en la falta de finalidad del trámite administrativo en una interpretación constitucional del Artículo 4.008 del Código Municipal según enmendado por la Ley Núm. 114-2024, *supra*, la *Resolución* mediante la cual se denegó la referida reconsideración, reconoció que dicho artículo era inaplicable a los hechos del caso, ocurridos en el año 2021. Sostiene que, al así proceder, el Foro

Primario lo privó de la oportunidad de presentar prueba en torno a ese marco normativo. Por su parte, la señora López Arroyo sostiene que el fundamento jurídico de ambos dictámenes es uno mismo: la ausencia de notificación adecuada a todas las partes con interés, la cual impide que el trámite administrativo de declaración de estorbo público advenga final y firme. Añade que el Municipio tuvo plena oportunidad, tanto antes de la *Sentencia* como en la *Reconsideración*, de presentar prueba de haber cumplido con su deber de notificación, y que, en cualquier caso, no lo hizo.

En el caso de autos, una sosegada lectura de la *Sentencia* y de la *Resolución* que denegó la *Reconsideración* revela que la *ratio decidendi* nunca varió: en ambos dictámenes, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la ausencia de notificación adecuada a todas las partes con interés —en particular, a la señora López Arroyo, cotitular registral del inmueble desde el año 1992— impedía que la declaración de estorbo público adviniera final y firme, privando al Foro Primario de jurisdicción para atender la *Petición* de expropiación forzosa. Esa conclusión permaneció idéntica en ambos dictámenes. Además, tampoco se le privó al Municipio de la oportunidad de presentar prueba y argumentar en torno al cumplimiento de su deber de notificación, pues las gestiones realizadas ya habían sido objeto de alegaciones ante el Foro Primario.

Por lo tanto, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no varió el fundamento jurídico de su *Sentencia* al resolver la *Reconsideración*, por lo que no se cometió el tercer error señalado.

-IV-

Por los fundamentos esbozados anteriormente, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

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

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