

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

SUCESIÓN DE
RAFAEL LÓPEZ
PAGÁN Y OTROS

Parte apelante

v.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE
PUERTO RICO,
REPRESENTADO POR
EL DEPARTAMENTO
DE JUSTICIA DE
PUERTO RICO, A
TRAVÉS DE SU
SECRETARIA, LCDA.
LOURDES LYNNETTE
GÓMEZ TORRES
Y OTROS

Parte apelada

TA2026AP00655

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Comercio

Caso Núm.:
SJ2025CV07077

Sobre:
COBRO DE DINERO-
ORDINARIO Y OTROS

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pérez Ocasio y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

Pérez Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.

Comparece ante nos, la Sucesión de Rafael López Pagán, en adelante, apelante o Sucesión López Pagán, solicitando que revoquemos la “Sentencia” del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Comercio, en adelante, TPI-Comerio notificada el 12 de enero de 2026. En ella, el Foro Primario desestimó la “Demanda” en cobro de dinero, incoada por la Sucesión López Pagán, contra el Departamento de la Familia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en adelante, Departamento de la Familia o apelada.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **confirmamos** el dictamen apelado.

I.

La Sucesión López Pagán es propietaria del Edificio Rosaida, sita en el Municipio de Barranquitas. Según las alegaciones de la

parte apelada, el Departamento de la Familia ha ocupado un espacio en dicha propiedad, desde el año 1980. Aduce, además, que durante los años 2023 y 2024, la apelada continuó ocupando dicho espacio sin pagar canon de arrendamiento.

Por estos hechos, el 7 de agosto de 2025, la Sucesión López Pagán incoó una “*Demanda*” contra el Departamento de la Familia, reclamando la cuantía de \$85,054.56, en concepto de arrendamiento, además de \$20,000.00 por pérdida de ingresos, daños y perjuicios, costas, intereses legales y honorarios de abogado. Una vez debidamente emplazada, el 14 de noviembre de 2025, compareció el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en adelante, ELA, en representación de sí y del Departamento de la Familia, ante el TPI-Comerio. Mediante “*Moción de Desestimación*”, el ELA arguyó que no existía una causa de acción que justificara la concesión de los remedios solicitados.

El 18 de noviembre de 2025, el Foro Apelado ordenó a la Sucesión López Pagán que expusiera su posición en cuanto a la solicitud de desestimación de la parte apelada, en un término de veinte (20) días. El 8 de diciembre de 2025, la Sucesión López Pagán radicó su “*Oposición a Solicitud de Desestimación*”. En su escrito, la parte apelante argumenta, entre otras cosas, que el Departamento de la Familia se encontraba realizando una expropiación forzosa a la inversa en su propiedad.

Así las cosas, el 12 de enero de 2026, el TPI-Comerio finalmente emitió su “*Sentencia*”, en la que declaró “*Ha Lugar*” la petición de desestimación. Inconforme, el 25 de enero de 2026, la Sucesión López Pagán radicó una “*Moción de Reconsideración*” ante el Foro Primario. Al día siguiente, el TPI-Comerio, le concedió al ELA un término de quince (15) días para presentar su posición respecto a la solicitud de reconsideración. El 10 de febrero de 2026, el ELA compareció en cumplimiento de orden.

Así, el 11 de febrero de 2026, el Foro Apelado emitió una “*Resolución Interlocutoria*”, en la que indicó que las alegaciones de la parte apelante son insuficientes. Por ello, le concedió quince (15) días para informar si puede fundamentar que la presencia del Departamento de la Familia en su propiedad fue resistida por la Sucesión López Pagán. El 25 de febrero de 2026, la parte apelante solicitó una prórroga, la cual fue concedida al día siguiente por el TPI-Comerio. El 12 de marzo de 2026, la parte apelante presentó su “*Moción en Cumplimiento de Orden*”, con algunos anejos como prueba de las gestiones de cobro a la parte apelada.

Por su parte, el 22 de abril de 2026, el TPI-Comerio notificó una “*Resolución*”, declarando “*No Ha Lugar*” la petición de reconsideración.

Inconforme, el 22 de junio de 2026, la Sucesión compareció ante nos, mediante “*Recurso de Apelación*”, haciendo los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Demanda bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, a pesar de que las alegaciones, tomadas como ciertas e interpretadas liberalmente a favor de la Parte Demandante, establecían una reclamación plausible por expropiación forzosa a la inversa.

SEGUNDO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al aplicar *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256 (2015), de manera expansiva para neutralizar una reclamación constitucional independiente basada en la ocupación física de propiedad privada para uso público sin justa compensación.

TERCER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver, en etapa de desestimación, controversias fácticas relacionadas con consentimiento; oposición a la ocupación gratuita; gestiones de cobro; expectativa legítima de formalización contractual; expectativa legítima de pago basado en actuaciones pasadas del DF; mala fe; y conducta de las partes.

CUARTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al interpretar *Ortiz Zayas v. E.L.A.*, 211 DPR 772 (2023), como una regla automática de desestimación, en lugar de permitir que la Parte Apelante probara si sus gestiones, comunicaciones y conducta fueron suficientes para demostrar que la ocupación del Estado ocurrió sin consentimiento gratuito y contra su voluntad.

QUINTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al descartar prematuramente las reclamaciones subsidiarias de enriquecimiento injusto, abuso del derecho, mala fe, uso y disfrute de la propiedad, lucro cesante y principios generales de equidad.

SEXTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir, como remedio mínimo, la enmienda de la Demanda para incorporar alegaciones adicionales sobre ausencia de consentimiento, gestiones afirmativas de cobro, oposición a la ocupación gratuita y expectativa legítima inducida por el propio Estado.

El 25 de junio de 2026, emitimos una “Resolución” concediéndole a la parte apelada hasta el 13 de julio de 2026 para presentar su alegato. En consecuencia, el ELA presentó el “Alegato del Estado” el 23 de julio de 20206. Perfeccionado el recurso, estamos en posición de resolver.

II.

A. Apelación Civil

Las Reglas de Procedimiento Civil se desenvuelven en un orden lógico, natural y armonioso entre sí. Este orden queda demostrado en las distintas etapas de un litigio (alegaciones, mociones, descubrimiento de prueba, vistas evidenciarias, sentencia, reconsideración, *apelación*) y sus efectos escalonados. Cada etapa se sirve de la anterior y se proyecta, entonces, para la próxima. *Vega v. Alicea*, 145 DPR 236, 238 (1998).

La *apelación* no es un recurso discrecional como en los casos de *certiorari*. Una vez se cumpla con los requisitos jurisdiccionales y de perfeccionamiento del recurso, el Tribunal de Apelaciones

viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma fundamentada. *Soc. de Gananciales v. García Robles*, 142 DPR 241, 252 (1997). En ese sentido, reconocemos que existe el derecho estatutario para acudir en apelación ante el Tribunal de Apelaciones cuestionando toda sentencia final emitida por el Tribunal de Primera Instancia. *Adm. de Terrenos v. Sucn. García Hermida*, 2026 TSPR 82, 218 DPR ____ (2026); *Mojica Rodríguez v. ESSROC*, 2026 TSPR 47, 218 DPR ____ (2026); *Freire Ruiz et al. v. Morales, Hernández*, 2024 TSPR 129, 214 DPR ____ (2024); *Silva Barreto v. Tejada Martell*, 199 DPR 311, 317 (2017).

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales revisores tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones de hechos del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *W.M.M. P.F.M., et al. v. Colegio et al.*, 211 DPR 871, 902-903 (2023); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). De manera que, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable, ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *Bathia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 182 (2017); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 573 (1959).

Sin embargo, la norma de deferencia esbozada encuentra su excepción y cede cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción, perjuicio, error manifiesto o parcialidad. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 710 (2012). Además, se requiere que nuestra intervención en esta etapa evite un perjuicio sustancial. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et*

al., 212 DPR 194, 207 (2023); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Por discreción se entiende el “tener 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), citando a *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990). No obstante, “el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.* A esos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha indicado cuáles son situaciones que constituyen un abuso de discreción, a saber:

[C]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002), citando a *Pueblo v. Ortega Santiago*, *supra*, págs. 211-212. Así, pues, la discreción no implica que los tribunales puedan actuar de una forma u otra en abstracción del resto del derecho.

Rivera et al. v. Arcos Dorados et al., *supra*.

B. Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que una parte demandada en un pleito solicite la desestimación de la demanda presentada en su contra. *MCG Therapy Group v. Maestre Rivera*, 2026 TPSR 56, 218 DPR ____ (2026); *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, 196 DPR 213, 234 (2016). Esta, dispone que una parte demandada presentará una moción fundamentada en: (1) la falta de jurisdicción sobre la materia; (2) la falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del

emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio** y; (6) dejar de acumular una parte indispensable. *Rodríguez Vázquez et als. v. Hosp. Auxilio Mutuo*, 2025 TSPR 55, 215 DPR ____ (2025); *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al.*, 214 DPR 1109, 1128 (2024); *Rivera, Lozada v. Universal*, 214 DPR 1007, 1023 (2024); *Blassino, Reyes v. Reyes Blassino*, 214 DPR 823, 833 (2024); *Costa Elena y otros v. Magic Sport y otros*, 213 DPR 523, 533 (2024).

Para que proceda una moción al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, el Foro Primario deberá tomar como ciertos todos los hechos alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorables a la parte demandante. *MCG Therapy Group v. Maestre Rivera*, *supra*; *De la Cruz Hernández v. Rimas Entertainmemt*, 2026 TSPR 74, 218 DPR ____ (2026); *Saint Mary Investments v. Denton Morales y otros*, 2026 TSPR 35, 218 DPR ____ (2026); *Díaz Vázquez et al. v. Colón Peña et al.*, 214 DPR 1135, 1149 (2024); *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al.*, *supra*, pág. 1128; *Rivera, Lozada v. Universal*, *supra*, pág. 1023; *Blassino, Reyes v. Reyes Blassino*, *supra*, pág. 833; *Costas Elena y otros v. Magic Sport y otros*, *supra*, pág. 533; *Eagle Security v. Efrón Dorado et al.*, 211 DPR 70, 84 (2023); *Cobra Acquisition v. Mun. Yabucoa et. al.*, 210 DPR 384, 396 (2022).

Es decir, al momento de evaluar una moción de desestimación, los tribunales deberán examinar los hechos alegados en la demanda de forma conjunta y de la forma más liberal posible a favor de la parte demandante. *Saint Mary Investments v. Denton Morales y otros*, *supra*; *Morales et al. v. Asoc. Propietarios*, 214 DPR 284, 291 (2024); *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al.*, *supra*, pág. 1128; *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez et.*

al., 206 DPR 261, 267 (2021); *López García v. López García*, 200 DPR 50, 69 (2018).

Bajo esta premisa, para que una moción de desestimación prospere, se tendrá que demostrar de forma certera que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, que pudiere probar en apoyo a su reclamación. *Inmob. Baleares, et al. v. Benabe et al.*, *supra*, pág. 1128; *Cobra Acquisition v. Mun. Yabucoa et al.*, *supra*, pág. 398; *López García v. López García*, *supra*, pág. 70. Esta Regla 10.2 (5), es de las de mayor complejidad en términos jurídicos, pues, una moción al amparo de esta se fundamenta en que los hechos que alega la parte demandante, aun presumiéndose ciertos, no son suficientes como base para que se les conceda un remedio. Es decir, en efecto, procederá la desestimación si aun dando por cierto todos los hechos bien alegados del demandante, no se demuestra derecho a una reclamación. *Rivera, Lozada v. Universal*, *supra*, pág. 1023; *Blassino, Reyes v. Reyes Blassino*, *supra*, pág. 833; *Trinidad Hernández et al. v. E.L.A. et al.*, 188 DPR 828, 848 (2013).

C. Contratos gubernamentales

Los contratos gubernamentales están revestidos del más alto interés público. *Mun. Aguada v. W. Const. y Recovery Finance*, 214 DPR 432, 452 (2024); *St. James Sec. v. A.E.E.*, 213 DPR 366, 377 (2023); *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, 211 DPR 772, 794 (2023). Por ello, nuestra Carta Magna contiene una disposición advirtiendo que “sólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones del Estado y en todo caso por autoridad de ley”. Artículo VI, Sección 9, Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 1 LPRA. El interés del Estado va dirigido “a evitar el favoritismo, la corrupción, el dispendio, la prevaricación, la extravagancia, el descuido y los riesgos de incumplimiento.” *Vicar*

Builders v. ELA, 192 DPR 256, 263 (2015); *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 536–537 (2011); *Hatton v. Mun. de Ponce*, 134 DPR 1001, 1005, (1994).

De igual forma, existe una normativa de naturaleza restrictiva, en cuanto a la contratación gubernamental con entes privados, la cual ha sido reiterada consistentemente por nuestro Tribunal Supremo. A esos fines, los contratos entre el Estado y una parte privada tienen que cumplir con determinados requisitos, a saber: 1) *se reduzcan a escrito*; 2) se mantenga un registro fiel con miras a establecer su existencia *prima facie*; 3) se remita copia a la Oficina del Contralor como medio de una doble constancia de su otorgamiento, términos y existencia; y 4) se acredite la certeza de tiempo, es decir, haber sido realizados y otorgados quince (15) días antes. *Ley para Establecer Parámetros Uniformes en los Procesos de Contratación de Servicios Profesionales y Consultivos para las Agencias y Entidades Gubernamentales del ELA*, en adelante, *Ley para Establecer Parámetros Uniformes*, Ley Núm. 237-2004, 3 LPRA sec. 8613(b). *Mun. Aguada v. W. Const. y Recovery Finance*, *supra*; *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, *supra*; *Genesis Security v. Dpto. Trabajo*, 204 DPR 986, 998 (2020); *ALCO Corp. v. Mun. Toa Alta*, *supra*, pág. 537; *CMI Hospital v. Depto. Salud*, 171 DPR 313, 320 (2007); *Ocasio v. Alcalde Mun. de Maunabo*, 121 DPR 37, 54 (1988).

El Artículo 5 de la *Ley para Establecer Parámetros Uniformes*, *supra*, sec. 8615, dispone que “[t]oda entidad gubernamental velará que al otorgar un contrato se cumpla con las leyes especiales y reglamentación que apliquen según el tipo de servicios a contratarse”. Por ser relevante al caso de autos, destacamos que el precitado Artículo requiere que el contratista demuestre que “ha rendido planillas de contribución sobre ingresos durante los

últimos cinco años contributivos, previo al año que se interesa formalizar el contrato, y no adeuda contribuciones al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de clase alguna; o que se encuentra acogido a un plan de pago, cuyos términos y condiciones está cumpliendo". *Íd.*

Los contratos privados, y aquellos que envuelven *entidades públicas* son regulados con distinción en nuestro ordenamiento jurídico; esta es una realidad ineludible. A estos efectos, el Tribunal Supremo hizo las siguientes expresiones:

Es por eso que hemos reiterado la rigurosidad de las disposiciones de ley que rigen la contratación gubernamental, asunto que está revestido del más alto interés público. La validez de este tipo de contrato se determina a base de estatutos especiales que lo regulan y no a base de las teorías generales de contratos.

Vicar Builders v. ELA, supra, págs. 262-263.

Además, en lo referente al *contrato gubernamental*, sus enmiendas o extensiones, las mismas deben constar *por escrito*. El requisito de que los contratos de esta naturaleza obren por escrito "se ha convertido en uno de carácter formal y sustantivo, cuyo propósito principal es evitar el desembolso ilegal de fondos gubernamentales, fomentar la transparencia en la gestión pública." Rocío de Félix Dávila, *El Estado como contratante: Hacia un nuevo modelo de contratación gubernamental*, 84 Rev. Jur. U.P.R. 1137, 1141 (2015).

En múltiples expresiones, nuestro Alto Foro ha intentado prevenir a los contratistas que entablan relaciones contractuales con el gobierno de cumplir con las exigencias y requisitos estatutarios, pues de lo contrario "se exponen a asumir la responsabilidad por sus pérdidas". *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, pág. 796. Véase, además, *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 461 (2014); *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175

DPR 994, 1002 (2009); *Colón Colón v. Mun. de Arecibo*, 170 DPR 718, 728-729 (2007). De hecho, nuestra Máxima Curia ha expresado que, con relación a las relaciones con el Gobierno, se “prohíbe todo intento de contratación retroactiva”. *Engineering Services v. AEE*, 209 DPR 1012, 1026 (2022). Por ello, con el fin de “evitar situaciones irregulares en las que el Estado termine lucrándose injustificadamente, las partes deberán ser meticulosas al otorgar sus contratos”. *Vicar Builders v. ELA et al.*, *supra*, pág. 269.

D. Expropiación inversa

Nuestra Constitución reconoce el derecho al disfrute de la propiedad como un derecho fundamental. Art. II, Sec. 7, Const. ELA, LPRA, Tomo 1; *Adm. de Terrenos v. Sucn. García Hermida*, *supra*; *Mun. Rio Grande v. Adq. Finca et al.*, 2025 TSPR 36, 215 DPR ____ (2025); *AAA v. Cortés Flores, et al.*, 214 DPR 969, 977 (2024); *A la Orden Shopping S.E. v. A.E.E.*, 213 DPR 546, 555 (2024). Por su parte, la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América, dispone, de igual forma, la protección de la vida y la propiedad, sin el debido proceso de ley. Consecuentemente, el Estado no puede tomar la propiedad privada para uso público, salvo ofrezca justa compensación por ello, y lo haga conforme a la Ley. Art. II, Sec. 9, Const. ELA, LPRA, Tomo 1.

Sin embargo, el “poder de expropiar del Estado tampoco es irrestricto”. *A la Orden Shopping S.E. v. A.E.E.*, *supra*, pág. 555. Por ello, como soberano, el Estado puede “adquirir el dominio de una propiedad sita dentro de sus límites territoriales...para fines públicos” mediante el proceso de expropiación forzosa. *Adm. Terrenos v. Ponce Bayland*, 207 DPR 586 (2021); *ELA v. El Ojo de Agua Development*, 205 DPR 502, 518 (2020). Lo cierto es que “[e]l derecho al disfrute de la propiedad...está supeditado al poder inherente del Estado para establecer restricciones sobre las

propiedades privadas en favor del bienestar común”. *ELA v. El Ojo de Agua Development*, supra, pág. 518.

Este asunto fue consagrado estatutariamente mediante la *Ley General de Expropiación Forzosa*, en adelante, *Ley de Expropiación Forzosa*, Ley de 12 de marzo de 1903, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.* La misma establece que la propiedad privada podrá ser expropiada cuando haya sido declarada su utilidad pública por el Gobernador, o por el funcionario o agencia designada por este. *Ley de Expropiación Forzosa*, supra, sec. 2902. La propiedad privada se puede ocupar o destruir para los fines de construcción de vías terrestres; líneas férreas; plazas; puentes; acueductos; parques públicos; y cuando la propiedad particular haya sido declarada estorbo público, entre otros fines. *Ley de Expropiación Forzosa*, supra, sec. 2903. Cabe mencionar, que el procedimiento de expropiación forzosa es uno de naturaleza *in rem*. *Ley de Expropiación Forzosa*, supra, sec. 2905. Las personas que tuvieran o pretendieran tener cualquier interés en la propiedad a expropiar podrán comparecer a la acción judicial de expropiación y alegar su derecho. *Ley de Expropiación Forzosa*, supra, sec. 2906.

No obstante, a las obligaciones que se le exigen al Estado para la expropiación forzosa de una propiedad, existen ocasiones en que este ocupa físicamente la propiedad, se incauta de un derecho real o impone restricciones mediante reglamentación sin haber presentado la correspondiente acción de expropiación, o sin la consignación compensatoria requerida. *Aner Investment Corp. v. J.P.*, 148 DPR 241, 248 (1999). Para estos casos excepcionales, la parte perjudicada, entiéndase el propietario o titular, tiene a su haber la causa de *acción de la expropiación forzosa a la inversa*, para reclamarle por este medio al Estado la justa compensación a la que tiene derecho. *Id*; *Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A.*, 127 DPR 943, 952-953 (1991). Este proceso, criatura de nuestra

jurisprudencia, es “el remedio que tiene el dueño de una propiedad afectada u ocupada físicamente por una entidad del gobierno que no ha iniciado el trámite judicial para adquirir dicha propiedad, y tampoco ha pagado la justa compensación”. C. Torres Torres, *La Expropiación Forzosa de Puerto Rico: ley, jurisprudencia, estudio y guía práctica*, San Juan, First Book Pub., 2002, pág. 213.

Bajo este procedimiento, la parte demandante puede, no solo reclamar que el Estado le pague justa compensación, sino también una indemnización por los daños y perjuicios derivados de la incautación física o reglamentaria de su propiedad. *Aner Investment Corp. v. J.P.*, supra, a la pág. 248. Este pleito —como todos aquellos en que la controversia gira en torno al título, derecho o interés en un bien inmueble— se incoará en la sala del tribunal donde radique la propiedad afectada, ya que la sala especializada de expropiación forzosa no tiene competencia en este asunto.

Recientemente, en el caso *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, nuestro Tribunal Supremo explicó que cuando un contrato de arrendamiento entre una persona privada y una entidad gubernamental se vence, y este último permanece ocupando la propiedad, *no activa, de manera automática, el reclamo de expropiación forzosa a la inversa*. A estos efectos, explicó que “[l]a tolerancia del arrendador a la permanencia del Estado en una propiedad, luego de vencido el contrato de arrendamiento, no constituye una incautación física que active el derecho constitucional a la justa compensación por expropiación”. *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, pág. 801. Concluyó nuestra Alta Curia que, para ello, es necesario que el arrendador solicite el desalojo del Estado, y que este se resista. Solo en este supuesto, podría prevalecer la reclamación de una expropiación forzosa a la inversa. Por otro lado, pautó textualmente que cuando el Estado persista

en ocupar la propiedad, aun luego de que se le haya solicitado el desalojo, “el arrendador deberá ser diligente y acudir a los tribunales con premura para vindicar su derecho propietario”. *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, pág. 802.

III.

La Sucesión López Pagán recurre ante nos, mediante el recurso de epígrafe, impugnando la determinación del TPI-Comerio de desestimar su demanda contra el Departamento de la Familia. Aduce que el Foro Apelado erró al desestimar, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Sostiene que sus alegaciones, tomadas como ciertas, sí proveen para un remedio. También, arguye que en el caso de autos se produjo una situación de expropiación forzosa a la inversa, la cual requiere que la parte apelante sea compensada justamente. *No le asiste la razón.*

Como cuestión de umbral, deseamos atender los planteamientos de la Sucesión López Pagán, referente a la naturaleza de este caso y su apelación. Es la contención del apelante que la controversia de autos versa sobre reclamos de índole constitucional, por lo que erró el TPI-Comerio al adjudicarlo como cuestión contractual. Sin embargo, la “*Demanda*” ante el Foro Primario fue presentada por la causa de acción de cobro de dinero, amparada en la relación contractual entre las partes. Con relación a la expropiación forzosa a la inversa, esta se limitó a expresar que las actuaciones del Departamento de la Familia constituyen “prácticamente una expropiación de una propiedad privada sin pagar la justa compensación violentando así la Quinta Enmienda a la Constitución de los Estados Unidos y la Sección 7 del Artículo II de la Constitución del Gobierno de Puerto Rico”, sin más.¹ Por ello, justipreciamos que, conforme a las alegaciones de la

¹ SUMAC, Entrada Núm. 1.

“*Demanda*”, era necesario que el TPI-Comerio atendiera los asuntos relevantes a la relaciones contractuales entre las partes.

En su recurso, la Sucesión López Pagán intenta poner en relieve únicamente el asunto sobre la expropiación forzosa a la inversa, aduciendo que el Foro Primario se equivocó al “transformar una reclamación constitucional por incautación física en un mero reclamo contractual de cobro de dinero”. Aduce, además, que “el foro primario aplicó indebidamente la doctrina de *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256 (2015), y le confirió un alcance que no tiene: extinguir remedios constitucionales por el mero hecho de no existir un contrato gubernamental vigente”. Sin embargo, hay una realidad contractual sin la cual no es posible adjudicar, de manera honesta, la controversia. Por ello, es necesario que recurramos a la normativa relevante a las contrataciones gubernamentales, así como los reclamos de naturaleza constitucional.

Por la estrechez entre los errores planteados y el derecho aplicable a estos, los mismos serán atendidos en conjunto.

Aunque esto no forma parte de las alegaciones y discusiones del recurso, surge de las comunicaciones entre las partes, documentadas en el expediente de autos, *que existía entre estos la voluntad de contratar*. De los documentos anejados a la apelación, divisamos varias comunicaciones vía correo electrónico entre las partes, de las cuales se desprende que la razón por la que la parte apelada no había pagado los cánones de arrendamiento es porque no se había renovado el contrato entre las partes. Surge, además, que por la deuda de Sucesión López Pagán con el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM), el Departamento de la Familia se encontraba vedado por disposición estatutaria a firmar el contrato.

A modo de ilustración, hacemos referencia a los correos electrónicos entre las partes, fechados el 15 de febrero de 2024. En su escrito, la Sucesión López Pagán señaló que como la División Legal de la apelada no quería firmar el contrato de arrendamiento, les solicitó a estos que se les permitiera “firmar y renovar, con un compromiso de entrega de negativa o plan de pago de CRIM”. A esto último, la abogada que atendía este asunto contestó que el asunto no era que la Oficina de Asesoramiento Legal se rehusaba a firmar el contrato, sino que estaban impedidos legalmente de así hacerlo, a consecuencia de la deuda ante el CRIM por parte de los apelantes. A esto añadió que la parte apelada hubiese querido firmar el contrato hace años, pero el asunto se encontraba en las manos de la Sucesión López Pagán hacía mucho tiempo.²

Durante estos intercambios, la parte apelante informaba estar trabajando con establecer un plan de pago con el CRIM, para así poder proceder con la firma del contrato de arrendamiento. Finalmente, el 5 de diciembre de 2024 informaron lograr establecer un plan de pago con el CRIM, y el 23 de enero de 2025 suscribieron el “*Contrato de Arrendamiento de Local*”, el cual rige actualmente la relación contractual entre las partes.³

Ni de los documentos evaluados por el TPI-Comerio, ni de los que surgen ante nos, hemos identificado que haya sido la intención de la parte apelante desalojar al Departamento de la Familia por impago. Por el contrario, se desprende que la Sucesión López Pagán logró establecer un plan de pago con el CRIM, lo cual facilitó el contrato de arrendamiento entre las partes.

En su solicitud de desestimación, el ELA correctamente trajo a la atención del TPI-Comerio que el contrato entre las partes había vencido, por no existir un acuerdo escrito, según requiere la

² Apéndice del recurso, Anejo “Emails enviados periodo 2023-2024”.

³ *Íd.*, Anejo “Contrato Núm. 122-2025-000148”.

Ley. Además, explicó por qué bajo el cuadro fáctico del caso, no procedería la compensación solicitada, al amparo de la normativa sobre *expropiación forzosa a la inversa*. A consecución, solicitó la desestimación de la demanda, por no existir un reclamo que amerite la concesión de un remedio.

En su oposición a la desestimación, la parte apelante se limitó a plantear un análisis jurídico acomodaticio e incompleto de la expropiación forzosa a la inversa. A esta solo anejó un historial de facturas a la parte apelada, y unos intercambios de correo electrónico.

Inconforme con esto último, el TPI-Comerio declaró “*Ha Lugar*” la petición de desestimación. En una muy bien fundamentada “*Sentencia*” el Foro Apelado concluyó que, conforme a la doctrina pautada en *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, la Sucesión López Pagán “no debió esperar a que el Departamento de la Familia le renovara o no le renovara el contrato de arrendamiento. Como expone esta opinión de nuestro más Alto Foro, arrendado un inmueble al Estado por un periodo determinado, deberá ser diligente el arrendador y solicitar formalmente que el ente gubernamental desocupe la propiedad tan pronto cese el contrato de arrendamiento. La tolerancia del arrendador a la permanencia del Estado en una propiedad, luego de vencido el contrato de arrendamiento, no constituye una incautación física que active el derecho constitucional a la justa compensación. De esta manera, la demanda según alegada, conforme a la doctrina expuesta, no justifica la concesión de un remedio”.⁴

⁴ SUMAC, Entrada Núm. 13.

IV.

Por los fundamentos antes esbozados, **confirmamos** el *dictamen apelado en su totalidad*.

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

El Juez Sánchez Ramos disiente por escrito.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

SUCESIÓN DE RAFAEL
LÓPEZ PAGÁN Y OTROS

Apelante

v.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO, REPRESENTADO
POR EL DEPARTAMENTO
DE JUSTICIA DE PUERTO
RICO, A TRAVÉS DE SU
SECRETARIA, LCDA.
LOURDES LYNNETTE
GÓMEZ TORRES
Y OTROS

Apelada

TA2026AP00655

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Comerio

Caso Núm.:
SJ2025CV07077

Sobre:
Cobro de Dinero-
Ordinario y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pérez Ocasio y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

OPINIÓN DISIDENTE DEL JUEZ SÁNCHEZ RAMOS

Como la decisión apelada es contraria a la jurisprudencia vinculante del Tribunal Supremo federal y del Tribunal Supremo de Puerto Rico, procedía revocar la misma. En efecto, la norma es que, cuando el Estado ocupa físicamente un inmueble sin el consentimiento del propietario (es decir, sin que medie un contrato válido), se configura una ocupación (o *taking*) que, bajo la Constitución federal y la del Estado Libre Asociado, obliga al Estado a proveer justa compensación al propietario. Veamos.

En este caso, el Tribunal de Primera Instancia ("TPI") erróneamente desestimó, por las alegaciones, la demanda de referencia (la "Demanda"), mediante la cual se reclamó por "una incautación y prácticamente una expropiación de una propiedad privada sin pagar la justa compensación violentando así la Quinta Enmienda a la Constitución de los Estados Unidos y la Sección 7 del Artículo II de la Constitución" del Estado Libre Asociado de

Puerto Rico. Véase párrafo 8 de la Demanda de referencia (SUMAC Entrada Núm. 1).

En efecto, los demandantes alegaron que son dueños de un inmueble (el “Edificio”) y que, desde septiembre de 2023 hasta diciembre de 2024, el Estado Libre Asociado (“ELA”) ocupó el Edificio sin pagar canon y sin que existiera un contrato entre las partes que autorizara dicha ocupación.

Contrario a lo resuelto por el TPI, como cuestión de derecho, la Demanda contiene una reclamación viable, por lo cual no debió desestimarse. Aunque bajo la normativa estatutoria pertinente, los demandantes no tienen derecho a remedio alguno¹, los hechos alegados sí configuran una potencial reclamación de índole constitucional.

Bajo la Constitución federal, se configura una incautación compensable cuando el Estado ocupa físicamente una propiedad. Véase, por ejemplo, *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, 458 US 419, 426 (1982). Ello independientemente de que la ocupación sea temporera. *First English Evangelical Lutheran Church v. Los Angeles County*, 482 US 304, 318 (1987) (“‘temporary’ takings which, as here, deny a landowner all use of his property, are not different in kind from permanent takings, for which the Constitution clearly requires compensation”).

Esta norma ha sido reconocida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. *A la Orden Shopping S.E., v. AEE*, 213 DPR 546 (2024); *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, 211 DPR 772 (2023). De conformidad, en *A la Orden Shopping, supra*, se reconoció la existencia de una causa de acción de índole constitucional por la ocupación de un inmueble

¹ Véanse *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 458 y 461 (2014); *JAAP Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730, 747 (2013) (“es necesario que un ente privado se asegure de obtener un contrato escrito previo a la ejecución de una obra o el otorgamiento de prestaciones y contraprestaciones”); *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 532-33 (2011) (“es necesario que la otorgación del contrato por escrito ocurra antes de que el contratista empiece a realizar la obra”).

por el Estado por un período de casi nueve meses. Allí se consignó que una “incautación física de una propiedad”, aun si es “temporal”, genera una obligación del Estado de compensar al propietario. A la *Orden Shopping*, 213 DPR a las págs. 556-557; *SLG Ortiz-Mateo*, 211 DPR a la pág. 789 (“la incautación puede ser permanente o temporal”).

Por tanto, “el derecho al pago de una justa compensación” está disponible “por la incautación física de [una] propiedad ... durante un periodo de tiempo en el que no existía un contrato válido con el Estado”. A la *Orden Shopping*, 213 DPR a la pág. 568; véase *SLG Ortiz-Mateo*, 211 DPR a las págs. 800-801. Más aún, “[e]l hecho de que, [como ocurre aquí], se haya configurado un nuevo contrato entre las partes no convierte en académica la cusa de acción, ya que hemos manifestado que la incautación puede ser temporal.” A la *Orden Shopping*, 213 DPR a la pág. 568.

Contrario a lo planteado por el ELA, no tiene pertinencia que los demandantes aquí no hubiesen solicitado formalmente al Estado que desocupara el Edificio. En primer lugar, ello no es un requisito bajo la Constitución federal, según interpretada por el Tribunal Supremo de Estados Unidos, foro con la última palabra en cuanto al alcance mínimo de los derechos allí garantizados.

En segundo lugar, a pesar de lo consignado en *SLG Ortiz-Mateo*, 211 DPR a la pág. 801², el propio Tribunal Supremo, posteriormente, reconoció que no es necesario requerir formalmente la desocupación del inmueble para que ocurra una incautación física que obligue al Estado a pagar una justa compensación. En efecto, en *A la Orden Shopping*, *supra*, no había controversia sobre el hecho de que el arrendador no solicitó formalmente al Estado que

² A los efectos de que es solamente “desde que el arrendador solicita formalmente que se desocupe el inmueble ... que ocurre una ocupación por parte del Estado”.

desocupara el inmueble³. No obstante, el Tribunal Supremo reconoció la existencia de una causa de acción válida de índole constitucional.

En conclusión, a la luz de la jurisprudencia vinculante del Tribunal Supremo federal, y de la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico, la Demanda contiene una causa de acción viable de índole constitucional por justa compensación a raíz de la ocupación física del Edificio por el Estado.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, procedía la revocación de la sentencia apelada y, por ello, disiento.

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.



ROBERTO SÁNCHEZ RAMOS
JUEZ DE APELACIONES

³ En su alegato ante el Tribunal Supremo, el Estado arguyó que la causa de acción de la demandante no procedía porque, durante el periodo de tiempo sin contrato vigente, dicha parte “permitió que la Autoridad continuara ocupando el inmueble y no solicitó ninguno de los remedios legales disponibles para recobrar su propiedad o ser compensada por la ocupación de su local.” Véase pág. 4 de Alegato de Parte Recurrída, junto a pág. 15 y 25-26, sometido al Tribunal Supremo el 16 de febrero de 2023 (caso CC-2022-0662).