

1 de marzo de 2023

Resolución JPE-2023-080

PARA EXIMIR DE LA PRESENTACION ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACION DE TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS A LA AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE PUERTO RICO CUANDO SE UTILICE EL MECANISMO DE EXPROPIACION FORZOSA

El pasado 31 de enero de 2023, la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico en adelante AFI, radicó a través del portal de Secretaría dos solicitudes de trámites de transacción de terrenos públicos. Las transacciones presentadas número 2023-18-JGT-0010 y la 2023-18-JGT-0011 son para la adquisición de 2 propiedades privadas localizadas en la Calle Loíza edificio 1759, barrio Santurce en San Juan, Puerto Rico con número de catastro 041-041-178-52 la primera, y la otra, en la Calle Loíza edificio 1761 barrio Santurce en San Juan, Puerto Rico, con número de catastro 041-041-178-37. Con el propósito de rehabilitar de manera eficiente el entorno de la calle Loíza mejorando y modernizando la infraestructura y para el diseño y construcción de una plaza pública con áreas comunales y mercado urbano.

Nos expresan que luego de hacer las gestiones de oferta de compraventa a los titulares estos no accedieron, impidiendo que se pueda completar el fin público para el cual quieren adquirir estas propiedades. Por esta razón, AFI ha tomado la determinación de utilizar, de acuerdo con las disposiciones de la sec. 1113 del Título 31 y de las secs. 2901 a 2913 de este título, la Expropiación Forzosa.

Cabe señalar que AFI es el proponente en esta transacción, pero la obra va a ser realizada por el Departamento de Transportación y Obras Públicas por lo que posterior a la expropiación, AFI traspasará los bienes adquiridos al DTOP para la posterior construcción de la obra.

ANÁLISIS

La SECCIÓN 2.1.8.4 TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS del Reglamento Conjunto vigente expresamente dispone que:

“Procedimiento ante la JP para la adquisición, venta, permuta, cesión gratuita, arrendamiento de terrenos y estructuras entre organismos gubernamentales, o entre organismos gubernamentales y el sector privado, que no estén exentas por ley o resolución de la JP”

No cabe duda de que el proceso de expropiación forzosa está sujeto a la disposición antes señalada por ser una forma de adquirir propiedad, sin embargo, debemos entender la naturaleza y origen de esta facultad. Como cuestión de derecho el estado tiene el poder inherente para adquirir bienes privados mediante el procedimiento de expropiación forzosa, tema ampliamente discutido por nuestros tribunales en los casos, *Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 2021 TSPR 91, 207 DPR ___ (2021); *Mun. de Guaynabo v. Adquisición*, 180 DPR 206, 216 (2010); *ACT v. 780.6141M2*, 165 DPR 121, 130 (2005). El Tribunal Supremo ha concluido que esa facultad es un atributo de su poder soberano y, por ende, es de superior jerarquía a todos los derechos de propiedad. *Id.* Sin embargo, no es un poder irrestricto, por lo que ha delimitado este poder de forma que garantice que el proceso sea justo y transparente de forma que se garanticen los derechos de los ciudadanos, y se compense de manera justa.

Aún cuando nuestra Constitución dispone que “[n]o se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”. Art. II, Sec. 9, Const. ELA, LPRA, Tomo 1. Esta disposición constitucional limita el poder de expropiación del Estado al exigirle que (1) el bien expropiado se

destine a un fin público, (2) se pague una justa compensación por el bien, y (3) se cumplan las disposiciones legales que regulan el procedimiento de expropiación al adquirir bienes privados. Id.; Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc., *supra*. El procedimiento de expropiación forzosa en nuestra jurisdicción es de naturaleza civil y se lleva a cabo conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, 32 LPRA sec. 2901 et seq. y la Regla 58 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Debe quedar claro que esta limitación implica que el poder de expropiar está sujeto solo a que se cumplan los tres requisitos antes mencionados, sin tomar en consideración otros elementos sustantivos de derecho privado.

Los estatutos regentes establecen que el procedimiento de expropiación será *in rem*. Id. Esto significa que no va dirigido contra una persona o demandado particular, sino que la acción se dirige contra la propiedad. Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc., *supra*; Pueblo v. McCormick, Alcaide & Co., 78 DPR 939, 945 (1956). Ahora bien, aunque el procedimiento es de naturaleza *in rem*, se requiere que el Estado mencione en la demanda o acumule como demandados a las personas que puedan tener algún interés sobre la propiedad. 32 LPRA sec. 2905; Regla 58.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*; Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc., *supra*; Municipio de Guaynabo v. Adquisición, *supra*. **Lo anterior, a los fines de que éstas puedan reclamar cualquier derecho que tengan a la compensación que se fije o a los daños que el procedimiento ocasione. 32 LPRA sec. 2905. Además, hemos reconocido que el titular del dominio tendrá derecho a formular defensas y objeciones que tenga tanto sobre el fin público al que se destinará la propiedad como a la cuantía declarada como justa compensación. Municipio de Guaynabo v. Adquisición, supra; ACT v. 780.6141M2, supra.**

La Ley de Expropiación Forzosa establece que el procedimiento comenzará con la presentación de una demanda en la Sala correspondiente del Tribunal de Primera Instancia de San Juan. 32 LPRA sec. 2095. Las personas que pueden iniciar la acción son: (1) el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; o (2) el funcionario, persona, agencia, autoridad, instrumentalidad o cualquier otra entidad u organismo autorizado por ley para expropiar. Id. De ordinario, junto a la petición se radica un legajo de expropiación que contiene una declaración para la adquisición y entrega material del objeto de expropiación. Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc., *supra*; Amador Roberts v. ELA, 19 DPR 268, 278 (2014). Esa declaración, en la que se detallan los pormenores de la entrega del bien expropiado, debe estar firmada por la persona o entidad autorizada en ley para expropiar. 32 LPRA sec. 2907. **Lo anterior implica que la entidad gubernamental que interese adquirir bienes mediante el mecanismo de expropiación forzosa debe tener la facultad en ley para adquirir por ese medio.**

Sin duda, podemos concluir que el estado puede adquirir propiedades por medio de la expropiación forzosa pero además debemos colegir que este tipo de transacción tiene una génesis de rango constitucional y está regido por sus propios estatutos.

Es claro que la AFI tiene esta facultad según dispone su Ley Orgánica, además, claramente nos expresa que tiene un fin público que justifique esta acción de expropiación. Sin embargo, aún cuando sea una transacción de terrenos, la Junta de Planificación no debe entrar en los méritos de ésta. Es el tribunal el llamado a determinar que el estado cumple con los requisitos sustantivos y procesales de este tipo de transacción, porque éste es llamado por ley a revisar el proceso de forma que se garantice el debido proceso y los derechos de las personas afectadas.

Por otro lado, existen dos entidades de gobierno que participan de esta transacción y puede levantar alguna duda sobre si esta acción está legitimada. Para cumplir adecuadamente con la política pública consagrada en la ley, la Asamblea Legislativa le confirió a AFI todos los derechos, poderes y prerrogativas que dispone su ley entre ellas: celebrar actos, acuerdos y contratos de todas clases; adquirir y enajenar propiedad a cualquier título; gestionar y obtener de las agencias públicas la ayuda técnica y económica que estime necesaria, de cualquier naturaleza, para cumplir con sus funciones de la corporación; y realizar todos los actos o cosas necesarias o convenientes para llevar a cabo los poderes conferidos a la corporación por ley. De la misma manera el DTOP tiene poderes similares a los de AFI y puede adquirir propiedades, sin embargo,

en este caso, esta última no tiene los fondos para poder iniciar el proceso y recurre a AFI para que ésta cubra esta deficiencia.

AFI es una instrumentalidad del Estado Libre Asociado que se creó, entre otras razones, con el objetivo de proveer una alternativa para el financiamiento de las necesidades de la infraestructura de Puerto Rico. Ley Núm. 44 de 21 de junio de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 1901, 1903. Así pues, cualquier ente autorizado por ley para proveer facilidades de infraestructura, el DTOP, puede recibir asistencia de la AFI mediante contratos a tales efectos. Id., sec. 1904. Conforme a los poderes que se le delegaron, AFI puede demandar y ser demandada bajo su nombre y adquirir bienes de cualquier forma, incluyendo mediante expropiación forzosa. Id., sec. 1906. En este caso, el rol de AFI es suplir la capacidad económica del DTOP para presentar en el foro judicial la petición de expropiación actuando en representación y en beneficio de la entidad.

Por lo antes expuesto, somos de criterio que en los procesos de expropiación forzosa el Estado se rige por leyes dispuestas con el propósito de salvaguardar los derechos de las personas privadas afectadas por estas acciones sin limitar el poder inherente del gobierno a adquirir bienes por medio de las expropiaciones forzosas. Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación determina **EXIMIR** a la Autoridad del Financiamiento de la Infraestructura (AFI) de la presentación de Transacciones de Terrenos ante la Junta de Planificación para adquirir terrenos o bienes privados al utilizar el proceso de expropiación forzosa siempre y cuando esta cumpla con lo dispuesto en la Ley de expropiaciones y nuestra constitución.

La AFI deberá someter a la JP un informe anual de las transacciones tramitadas eximidas mediante esta resolución.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 1 de marzo de 2023.

JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL

Presidente

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL

Miembro Asociado

JOSÉ DÍAZ-DÍAZ, MEM, BSIE

Miembro Asociado

LEMUEL RIVERA RIVERA

Miembro Asociado

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 1 de marzo de 2023 y para que así conste, firmo la presente.

En San Juan, Puerto Rico hoy **MAR 8 - 2023**

GEORGINA GONZÁLEZ OLLER

Secretaria