

14 de abril de 2023

Entrega Personal

Hon. Virgilio Olivera Olivera
Alcalde
Municipio de San Germán

Re: Peticiones de Expropiación Forzosa del Municipio de San Germán

Estimado señor Alcalde:

Reciba nuestros saludos. El motivo de la presente comunicación es solicitar su intervención en un asunto que puede resultar en graves injusticias, y del que surgen además ciertas irregularidades de las que usted y el Municipio no deben continuar siendo parte.

Tras la publicación del referido al Departamento de Justicia que hicimos los legisladores del Partido Independentista Puertorriqueño sobre las irregularidades en los procesos privatizados de declaración de estorbos públicos y expropiaciones forzosas, varias personas afectadas por esa práctica en San Germán se nos han acercado. Aquí le comunicamos lo que hemos logrado investigar a partir de esas denuncias.

El Municipio de San Germán, representado por usted, es parte demandante en las siguientes peticiones de expropiación forzosa:

1. Municipio de San Germán v. Gabriel Rosado Almodóvar y otros (SJ 2023CV00072)
2. Municipio de San Germán v. Erasmo Morales Román y Otros (SJ 2023CV00073)
3. Municipio de San Germán v. Elmo Lazzarini y Otros (SJ 2023CV00074)
4. Municipio de San Germán v. Angela Díaz Matos y Otros (SJ 2023CV00150)
5. Municipio de San Germán v. Mario Antonio Agrait Marty y Otros (SJ 2023CV00151)
6. Municipio de San Germán v. Hotel Oasis Inc. y Otros (SJ 2023CV00152)
7. Municipio de San Germán v. Miguel Sánchez y Otros (SJ 2023CV00153)
8. Municipio de San Germán v. José De La Cruz y Otros (SJ 2023CV00272)
9. Municipio de San Germán v. Julio César Flores Ortiz y Otros (SJ 2023CV00274)
10. Municipio de San Germán v. Francisco Hipólito Martínez y Otros (SJ 2023CV00275)

11. Municipio de San Germán v. Mercedes Olmeda Rodríguez y Otros (SJ 2023CV00278)

Nos parece importante que usted, como demandante, esté consciente de las alegaciones que a nombre suyo se hacen en esas peticiones. En todas las peticiones, se alega que “la adquisición de la propiedad objeto de esta acción constituye una necesidad y **utilidad pública**, según fue determinado por la Honorable Legislatura Municipal de San Germán, mediante el procedimiento establecido en la Ordenanza Municipal Número 24, Serie Núm. 2020-2021”. Esa alegación no es correcta. La Ordenanza Número 24, como usted conoce, se limita a establecer parámetros para el proceso de declaración de estorbos públicos. No constituye una declaración de que una propiedad en específico debe ser declarada estorbo público, ni un permiso para expropiar.

Para que un Alcalde pueda adquirir para fines de utilidad pública una propiedad, la ley exige una Ordenanza que así lo autorice. Dispone el Artículo 2.018 del Código Municipal: “el Alcalde solicitará a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza para que declare la utilidad pública de cualesquiera propiedades...que deseen ser adquiridas...”. Tal Ordenanza nunca ha sido sometida a la consideración de la Legislatura Municipal de San Germán, por lo que no está usted autorizado para obligar a un ciudadano a vender su propiedad en contra de su voluntad. Eso convierte la acción presentada ante los tribunales en una nula e ilegal.

Tal parece, además, que desde el inicio los procesos de declaración de estorbo público han estado viciados. A pesar de que en todas las peticiones se alega que esas declaraciones se hicieron “luego de llevar a cabo los procesos legales dispuestos en la Ordenanza Municipal Número 24...y en el Código Municipal...”, nos consta que al menos en el caso del Sr. Gabriel Rosado Almodóvar no fue así. La Ordenanza Número 24 dispone que el titular de la propiedad a ser declarada estorbo tiene que ser notificado personalmente o mediante correo certificado, cumpliendo “sustancialmente con el proceso de diligenciamiento” de la Regla 4 de las de Procedimiento Civil, y que dicha notificación tiene que advertir a los titulares de los derechos que les asisten. En el caso del Sr. Rosado Almodóvar, **la única notificación se realizó mediante la colocación de un letrero de Universal Properties en la propiedad cuya expropiación usted solicita.** De hecho, en la Petición ni siquiera se documenta cómo se hizo la notificación, ni ninguna de las demás etapas del proceso de expropiación. De ninguna manera eso cumple con los requisitos establecidos en la Ley General de Expropiaciones, en el Código Municipal o en la Ordenanza Número 24. Más aún, el fundamento de la “utilidad pública” que supuestamente da pie a la expropiación es algo que en las demandas se denomina “política pública de embellecimiento urbano” lo cual no constituye un fin público que justifique el ejercicio del poder de expropiación. La base de esa Petición de Expropiación es, por lo tanto, fraudulenta, y le corresponde a usted cerciorarse de que en cada uno de los casos en los que usted es demandante, el mandato de la Ordenanza Número 24 se haya seguido al pie de la letra.

Por otro lado, **según las demandas incoadas por usted, los ciudadanos perjudicados no recibirán ni un centavo** por la pérdida de sus propiedades, incluyendo estructuras con valoraciones anteriores muy por encima del valor que le asigna Universal Properties actuando a su nombre¹. El cálculo que propone usted como demandante resulta en cero gastos para el Municipio por la única razón de que se deduce del monto de la justa compensación a los sangermeños afectados los excesivos gastos que reclama Universal, que en todos los casos ascienden a una suma idéntica de \$26,345. En estos gastos se incluyen partidas como \$950 por data de Internet y uso de una plataforma digital; \$2,250 por publicación de edicto de notificación de intención; \$2,250 por publicación de edicto de declaración de estorbo público²; \$250 por servicios de mensajería; \$150 de materiales y misceláneos de oficina; y \$150 por facturación, entre muchos otros.

Entre los gastos reclamados por Universal, están también \$6,000 por “costos previos a la adquisición”, en los que se menciona a un “solicitante-adquiriente”. Si en efecto Universal tiene comprador para esas once propiedades, tiene que ceñirse al proceso dispuesto en el Artículo 4.012 del Código Municipal, (no la Ley General de Expropiaciones) que requiere que para poner a la venta un estorbo, éste tiene que figurar primero en el Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público que el municipio debe mantener accesible al público; se tiene que presentar una tasación aceptada por el comprador, y se tiene que consignar en el Tribunal el dinero que el adquiriente entregó al Municipio. Ese dinero, que debe ser el valor según tasación más un 10%, al ser un ingreso del Municipio, constituye fondos públicos, y como tal debe manejarse. De no cumplir con ese proceso, se hace una representación falsa al Tribunal y al solicitante adquiriente que probablemente le entregó a Universal una cantidad considerable por una casa que la privatizadora y el municipio pretenden conseguir sin pagar nada al dueño). La administración municipal no debe ser parte de ese esquema.

La Sección 5 (a) Ley General de Expropiación Forzosa, Ley 12 de marzo de 1903, según enmendada, al amparo de la cual se presentan en su nombre las peticiones de expropiación forzosa establece:

....

*Disponiéndose que en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación por parte de un municipio por motivos de utilidad pública, y las mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad inmueble o gravámenes por el concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público o gastos de mitigación de una declaración formal de estorbo público, **la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gastos***

¹ La casa del Sr. Rosado Almodóvar, según consta en el Registro de la Propiedad, tenía un valor de \$43,000 al momento de su inscripción, por lo que la adjudicación de un valor actual de \$9,000 es cuestionable. La tasación se realizó sin tener acceso a la vivienda.

² En las Peticiones ni siquiera se mencionan los edictos, y en la factura no se incluye la fecha o medio de publicación. He solicitado a la Alcaldía copia de los edictos.

de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses recargos o penalidades.

En los casos que aquí se reseñan, no hay gastos de limpieza ni mantenimiento, por lo que tiene que demostrarse que cada centavo que reclama la compañía que le representa a usted es **necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público**. Entre esos gastos pudieran estar razonablemente, gastos de pintura, de demolición o de remoción de escombros, que son gestiones que contribuyen a eliminar la condición de estorbo público. No procede, sin embargo, deducir del monto de la justa compensación, que es un concepto de estatuta constitucional, los gastos de materiales de oficina, de uso de oficina, de facturación, o de redacción de contratos. Tan clara fue la expresión legislativa que aún en las expropiaciones en las que sí hay un solicitante-adquiriente, que son las contempladas en el Artículo 4.012 del Código Municipal (21 LPRA 7636) se separan los costos: por un lado están los que representan la justa compensación y por otro, los costos asociados al litigio, como intereses, costas, penalidades, estudio de título, emplazamientos, sanciones y gastos notariales. Si usted, como Alcalde, ya ha determinado que los gastos administrativos que factura Universal Properties corresponden a servicios que a usted le consta sí recibió el Municipio y a costos genuinamente incurridos en gestiones a su nombre, el proceso para el cobro no puede ser en violación al principio de la justa compensación a las personas forzadas a vender. Tiene que tramitarse por las vías ordinarias, legalmente válidas, de cobro de servicios al Municipio de San Germán.

En resumen, en los casos que se han detallado en esta comunicación, se incumple con las disposiciones legales aplicables para el proceso de declaración de estorbo público, se usurpan facultades de la Legislatura Municipal al iniciarse procesos de expropiación para fines de utilidad pública sin que se haya aprobado una Ordenanza a esos efectos, y se interfiere con el derecho constitucional a la propiedad privada privando de justa compensación a los titulares que se pretende expropiar.

Finalmente, debe mencionarse que en varios de estos casos, usted, como representante del Municipio, está representado por el Lcdo. Antonio Álvarez Torres, quien también está contratado por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), para proveer servicios legales que incluyen "representar al CRIM ante los Tribunales de Estado Libre Asociado, en los que el Director Ejecutivo le requiera y/o autorice, entre otras". Dicho contrato está registrado en la Oficina de la Contralora bajo el número 2023-000014. Algunas de las peticiones de expropiación del Municipio de San Germán incluyen al CRIM como parte demandada³, y en cuatro de ellas se hace constar que existen deudas por concepto de contribución sobre bienes inmuebles. El total adeudado al CRIM es de \$68,054.59. Dicha representación legal puede, como mínimo, implicar una

³ Municipio de San Germán v. Gabriel Rosado Almodóvar, José Ramón Lugo, CRIM, y el Estado Libre Asociado, (SJ 2023CV00072); Elmo Lazzarini, CRIM y ELA (SJ2023CV00074); Erasmo Morales Román, CRIM y ELA (SJ2023CV00073) y José de la Cruz, CRIM, ELA y otros (SJ2023CV00272)

aparición de conflicto de interés prohibida por los Cánones de Ética del Ejercicio de la Abogacía.

A la luz de lo expuesto, solicitamos que de forma inmediata solicite usted, en representación del Municipio de San Germán, el desistimiento de las peticiones de expropiación forzosa anteriormente enumeradas. Además, solicitamos, en nuestra capacidad de portavoces del Partido Independentista Puertorriqueño en el Senado y en la Legislatura Municipal de San Germán, y para fines de investigación y posible acción legislativa, que en un término de cinco (5) días laborables provea copia íntegra de los expedientes de declaración de estorbo público de las propiedades objeto de dichos casos.

Atentamente,

María de Lourdes Santiago Negrón
Portavoz
Partido Independentista Puertorriqueño
Senado de Puerto Rico

Joel Vega Torres
Legislador Municipal
Partido Independentista Puertorriqueño

c. Hon. Denis Márquez Lebrón
Hon. Domingo Emanuelli, Secretario de Justicia
Sra. Yesmín Valdivieso, Contralora
Sr. Reynaldo Paniagua, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales