

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VII

FINCA MATILDE, INC.,

Apelada

v.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO

Apelante

KLAN201400552

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Civil número:
J AC2010-0574

Sobre:
Expropiación a la
Inversa

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2015.

Comparece ante este tribunal el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA) mediante recurso de apelación presentado el 7 de abril de 2014. Solicita que se revoque la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI) el 27 de noviembre de 2013, notificada el 5 de diciembre del mismo año. Mediante dicho dictamen el TPI declara Ha Lugar la Demanda de expropiación a la inversa presentada por Finca Matilde, Inc. (Finca Matilde) y condena al ELA a pagarle \$11,184,576.00 más intereses en concepto de justa compensación.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se modifica la Sentencia apelada y así modificada, se confirma.

I.

El 28 de octubre de 2010 Finca Matilde presenta una demanda contra el ELA sobre expropiación a la inversa en la que

reclama justa compensación por el valor de la finca ubicada en el Municipio de Ponce, con la siguiente descripción:

PARCELA MT-CUATRO (MT-4) Porción "A"- RÚSTICA: Radicada en el Barrio Canas del término municipal de Ponce con cabida de CINCUENTA Y SEIS CUERDAS CON SETENTA Y TRES CENTÉSIMAS DE OTRA (56.73 cdas.) equivalentes a veintidós (22) hectáreas, veintinueve áreas, setenta y un (71) centiáreas y trescientas cuarenta miliaéreas. Colinda por el NORTE, con la Carretera Estatal Número Dos (2) que conduce de Ponce a Guayanilla, por el SUR, con las ciento noventa cuerdas (190.00 cdas.), expropiadas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el ESTE, con terrenos de la Familia Mandry Mercado y por el OESTE, con la Laguna de las Salinas.

Consta inscrita al folio 10, del tomo 1007 de Ponce II, finca 1981, inscripción 1era.

Alega, en síntesis, ser dueña en pleno dominio de dicha finca y que la misma fue incluida dentro del área designada como *Reserva Natural Punta Cucharas* a raíz de la aprobación de la Ley Núm. 227-2008, conocida como "Ley de la Reserva natural Punta Cucharas", 12 L.P.R.A. sec. 5030 (Ley 227). Dicha ley designa el área natural Punta Cucharas del Municipio de Ponce como área de reserva natural del ELA para ser administrada bajo las disposiciones de la Ley Núm. 150 del 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico", 12 L.P.R.A. sec. 1225 a la 1241 (Ley 150). Aduce Finca Matilde en su demanda que al ELA incluir su finca en el área de *Reserva Natural Punta Cucharas* estos le privaron de toda posible utilización productiva de su propiedad y ello constituyó una incautación de su derecho real de propiedad imponiendo restricciones a la propiedad mediante legislación sin que el Estado haya presentado una previa acción de expropiación ni consignado una justa compensación. Le reclama al ELA la cantidad de doce (12) millones de dólares más

intereses legales sobre dicha cantidad a partir del 9 de agosto de 2008 hasta su total completo pago.

Más adelante el ELA contesta la demanda y dentro de sus defensas afirmativas sostiene que es prematura. Posterior a que se efectuara el descubrimiento de prueba, el 9 de agosto de 2011 las partes presentan el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio donde estipulan trece (13) hechos y la admisibilidad de catorce (14) documentos. Consideramos necesario destacar los siguientes hechos estipulados:

1. Mediante la Ley Núm. 227 del 9 de agosto de 2008 la Asamblea Legislativa designó el área natural Punta Cucharas del municipio de Ponce como área de Reserva Natural del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para ser administrada bajo las disposiciones de la Ley Núm. 150 de 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico".
2. La designación de una reserva natural tiene el propósito de proteger áreas con recursos naturales importantes y de gran valor ecológico que pudieran estar sujetos a conflictos en su uso presente y futuro.
8. El inmueble propiedad de la demandante descrito en la demanda está incluido dentro de los predios que aparecen en la página LS-1 del plano de mensura titulado "Land Acquisition Plans for "La Matilde" Property, State Road PR-2, Ponce, Puerto Rico".¹
9. Dicho inmueble propiedad del demandante descrito en la demanda está incluido dentro del área designada como la Reserva Natural Punta Cucharas mediante la Ley Núm. 227 del 9 de agosto de 2008.
11. La finca 1891 del término municipal de Ponce fue incluida en un Plan Especial de desarrollo en el Reglamento de Ordenación Territorial aprobado por el Municipio Autónomo de Ponce en diciembre de 2003 que fuera designado PL.E.2 La Matilde.

¹ Se desprende del expediente ante nuestra consideración que este plano se realizó en febrero de 2007 y que en septiembre del mismo año se realizó otro. Este otro plano se titula "Acquisition Plan for La Matilde Natural Reserve, Finca La Matilde, Ponce, Puerto Rico" y fue estipulado por las partes mediante el documento intitulado *Informe Enmendado de la Conferencia Preliminar entre Abogados*. A su vez, resaltamos como dato importante que ambos planes se realizaron previo a la aprobación de la Ley 227.

12. Los objetivos de desarrollo de dicho plan especial persiguen maximizar el potencial del área para proyectos de carácter residencial y turístico, de preferencia orientados al Mar Caribe y comercial a lo largo del futuro expreso de la PR-2 a la vez que establece una zona de protección de humedales.

Acto seguido, el 16 de agosto de 2011 el ELA presenta una moción solicitando la desestimación de la demanda. Alega, en síntesis, que la demanda era prematura conforme a la Ley Núm. 46 del 26 de junio de 1987, 32 L.P.R.A. secs. 2923 a la 2927 (Ley 46). Aclaremos que esta Ley 46 enmienda la Ley de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 L.P.R.A. sec. 2901, *et seq.* Aduce el ELA que Finca Matilde no podía presentar una demanda de expropiación a la inversa sino hasta que transcurrieran ocho (8) años contados a partir de la fecha de la afectación, y que ello no necesariamente ocurría con la aprobación de la reglamentación impuesta, sino desde que se deniegue todo uso productivo de los terrenos. Según el planteamiento del Estado, Finca Matilde tenía que solicitar remedios ante la Oficina de Permisos Municipio de Ponce previo a acudir al tribunal. Es decir, alegan que es posterior a que el dueño del terreno haya hecho las gestiones para utilizar su propiedad -y el gobierno le haya denegado los permisos- que entonces procedería la acción de expropiación a la inversa. Por su parte, Finca Matilde se opone y plantea que la Ley 46 no le es de aplicación a los casos en donde haya habido una designación de reserva natural puesto a que solamente aplica a aquellas situaciones en las que una agencia gubernamental le interesa reservar una propiedad privada para un uso público futuro, circunstancia que constituye la afectación del terreno y que, según Finca Matilde, no es la presente en el caso de autos. Sostiene, además, que precisamente por las

acciones del Estado constituir una incautación y no una afectación, no solo le es de aplicación la Ley 150 del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico, sino que el ELA también le está obligado a compensarlos.

Posterior a varias mociones al respecto, el TPI celebra una vista el 25 de enero de 2012 en donde las partes presentaron sus argumentos a favor y en contra de la moción de desestimación. Tras aquilatar las controversias de derecho presentadas, el 13 de abril de 2012 el TPI emite Resolución mediante la cual declara No Ha Lugar la desestimación presentada por el ELA y concluye que a la situación de hechos del caso de marras no aplicaban las disposiciones de la Ley 46, ya que "la Ley 227 no constituye una afectación como alega la parte demandada, sino una incautación legislativa, como alega la parte demandante; y donde se les privó de todo beneficio económico de su propiedad, restando la adjudicación de cuál es la justa compensación que debe satisfacer el Estado".²

Oportunamente, el 7 de agosto de 2012 el ELA presenta un recurso de *certiorari* ante este tribunal atribuyéndole al TPI la comisión de tres errores. El 30 de noviembre de ese mismo año este tribunal deniega la expedición del mismo³. Resaltamos en este momento que en la apelación de autos -y según discutiremos más adelante- el ELA nos trae nuevamente los mismos tres errores, entre otros. Así las cosas, se celebra el juicio los días 18 y 19 de diciembre de 2012. Posterior a ello, en

² Véase, Apéndice de Apelante, Resolución, pág, 99.

³ Huelga destacar que mientras se resolvía el auto de *certiorari*, el 30 de octubre de 2012 se celebra una vista transaccional y, según expresáramos en la nota al calce anterior, las partes presentan un informe enmendado de conferencia preliminar. En dicho informe enmendado se estipula el plano titulado "Acquisition Plan for La Matilde Natural Reserve, Finca La Matilde, Ponce, Puerto Rico" mediante el cual surge que hay una diferencia de cabida entre este plano y el plano posteriormente estipulado. Tal detalle fue de vital importancia a la hora del TPI calcular el valor de la justa compensación.

febrero y marzo del año 2013 las partes someten sus respectivos memorandos de derecho según les fue ordenado por el TPI.

Finalmente el TPI emite Sentencia el 27 de noviembre de 2013, notificada el 5 de diciembre del mismo año. Conforme a las estipulaciones de las partes, las totalidad de la prueba pericial y documental admitida en evidencia, así como el valor probatorio y credibilidad que le diera el TPI a lo acontecido en el juicio, el TPI condena al ELA al pago de \$11,184,576.00 en concepto de justa compensación. Sobre su determinación, indica el TPI lo siguiente:

[S]e declara Ha Lugar la Demanda y se concluye que la justa compensación a pagarse por la parte demandada[,] el Estado Libre Asociado de Puerto Rico[, a] la parte demandante[,] Finca Matilde, Inc., por la propiedad de la que se incautó[,] lo que constituye una suma de \$11,184,576.00.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico deberá satisfacer intereses sobre dicha suma desde la fecha de la incautación, esto es desde el 9 de agosto de 2008 hasta su pago total. El cómputo de los intereses se hará de acuerdo a las tasas de interés prevalentes en el mercado, según surgen del Reglamento 78-1 de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y conforme hayan variado semestralmente desde la fecha de la incautación hasta la fecha del pago total de la justa compensación.

Se dicta esta Sentencia con condena de costas conforme lo establece la Regla 44.1(a) de las de Procedimiento Civil.

Por último, en el Memorando de Derecho presentado el 11 de marzo de 2013 por la parte demandada se asevera que presentó su prueba en el juicio pero que no ha renunciado a su alegación de que la Demanda es prematura e improcedente en derecho; ya que no ocurrió una incautación "taking" legislativo como tampoco hubo ocupación física de la propiedad, siendo estos los fundamentos en derecho de la Moción de Desestimación. **En relación a dicha aseveración este Tribunal se reitera en los fundamentos en derecho expuestos en la Resolución dictada el 12 de abril de 2012 donde se concluyó que conforme a los hechos incontrovertidos la Ley 227, supra, constituyó una incautación legislativa que privó a la parte demandante de todo beneficio de su propiedad,**

restando por adjudicar solamente la justa compensación que debe satisfacer la parte demandada. Esta determinación fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones en la Resolución dictada el 30 de noviembre de 2012 al denegar la Petición de Certiorari presentada por la parte demandante. (Énfasis nuestro).

Por no estar de acuerdo con la determinación del TPI, el 20 de diciembre de 2013 el ELA insta una reconsideración mediante la cual le solicita al TPI en su súplica que desestime la demanda y/o elimine de la Sentencia la partida concedida en la valoración de la finca como una de uso comercial considerando la misma con un uso residencial en su totalidad. Del mismo modo, oportunamente Finca Matilde se opone. A tales efectos, el 30 de enero de 2014, notificada el 6 de febrero de ese año, el TPI emite Resolución declarando No Ha Lugar la reconsideración.

En la misma el TPI expresa que:

Se aclara a la parte demandada que los errores levantados sobre la madurez del caso y la falta de jurisdicción de este Tribunal fueron ya dispuestos por este Tribunal mediante Resolución dictada el 12 de abril de 2012, en la cual declaramos No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por el demandado Estado Libre Asociado, la cual fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones como indicamos en la página 26 de la Sentencia.

Inconforme, el ELA acude ante este tribunal el 7 de abril de 2014 mediante la apelación de título y señala que el TPI cometió los siguientes errores:

Primer Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar *a priori* la procedencia de la demanda de expropiación forzosa a la inversa, determinando erróneamente que la mera aprobación de la Ley Núm. 227 de 9 de agosto de 2008 privó a los demandantes de todo uso económico y productivo de sus terrenos.

Segundo Error

Erró el Tribunal de Primera instancia al abusar de su discreción disponiendo de la moción de desestimación del Estado emitiendo una resolución a través de la cual, en vez de limitarse a declarar "no ha lugar" esa moción y ordenar la continuación de los procedimientos, procedió a juzgar los méritos de

la demanda de expropiación a la inversa, sin previa vista evidenciaría en clara violación al debido proceso de ley, decretó su procedencia y resolvió que sólo [sic] restaba la valoración del inmueble a los efectos de determinar la "justa compensación" que, a su juicio, el Estado debe pagar a la parte demandante.

Tercer error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no decretar la desestimación de la demanda de autos por razón de su prematuridad.

Cuarto error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir en la Sentencia apelada --y en la Resolución en torno a la moción de reconsideración-- que al esta Curia denegar la expedición del recurso de "Certiorari" constituyó una confirmación de su determinación interlocutoria (como si fuera la ley del caso) en torno a que la Ley Núm. 227 tiene el efecto de una incautación legislativa cuando este Foro Apelativo Intermedio no ha evaluado, ni sea expresado sobre los méritos del caso, lo que la hace revisable como parte de la Sentencia final de este caso.

Quinto error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al conceder una "justa compensación" a la parte apelada, ante la inexistencia de una incautación legislativa de la propiedad de la parte apelada, por lo que no procede la justa compensación, el pago de intereses y como consecuencia, las costas concedidas. Por tanto, erró el *foro a quo* al hacer su determinación sobre la justa compensación a base de la prueba presentada cuando de la vista en su fondo la parte apelada no demostró que se le había privado de todo uso productivo de su propiedad.

A su vez, el 24 de abril de 2014 Finca Matilde presenta su alegato en oposición junto con una moción de desestimación. En la moción de desestimación manifiesta que la apelación es frívola por señalar errores repetidos que sobre los cuales este tribunal ya había adjudicado en contra del ELA.

Posterior a varios trámites procesales, emitimos Resolución determinando No Ha Lugar la desestimación de la apelación. Por lo que, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y del derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

La Constitución de Puerto Rico establece como política pública del Estado "la más eficaz conservación de los recursos naturales y su mayor aprovechamiento para el beneficio general de la comunidad". Art. VI, Sec. 19, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado reiteradamente que esta disposición constitucional no solo constituye la expresión de un insigne afán ni se reduce a un mero postulado de principios, sino que se trata de un mandato que obliga a todos los componentes del Estado y prevalece sobre cualquier otro estatuto, reglamento u ordenanza que sea contrario a éste. *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 D.P.R. 673 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.C.A.*, 145 D.P.R. 908 (1998). La política pública ambiental establecida en nuestra Constitución fija de modo incuestionable el criterio jurídico primordial para juzgar la validez, o interpretar el significado de cualquier norma o decisión relativa al uso o protección de los recursos naturales que haya sido formulada por la Asamblea Legislativa, o por cualquier agencia, departamento, municipio o entidad gubernamental. *Buono Correa v. Srio. Rec. Naturales*, 177 DPR 415 (2009).

En virtud del referido mandato constitucional se aprobó la precitada Ley 150, o Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico. Como parte de la exposición de motivos de dicha ley, el cuerpo legislativo expresó que "se reconoce que, además del valor intrínseco de la naturaleza y los seres que la componen, estas especies y sus hábitats tienen un valor presente y futuro como fuente de diversidad genética para el mejoramiento de especies de importancia económica. Reconoce

su valor estético y recreativo, así como la importancia de las comunidades naturales como reservas de vida silvestre y para mejorar y aumentar los abastos de agua, vitales para el desarrollo económico del país". Así, expresa además que "[e]sta ley tiene como meta dotar al Departamento de Recursos Naturales de un mecanismo que permita la adquisición de áreas de alto valor natural para protegerlas y conservarlas para el uso y disfrute de ésta y futuras generaciones de puertorriqueños".

Por su parte, la Sección 4 de la Ley 150 dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

Para cumplir con los objetivos del Programa, el Secretario de Recursos Naturales podrá, entre otras cosas:

4. Adquirir terrenos mediante compra, donación, legado, permuta, expropiación o de cualquier otro modo legal, de cualquier persona natural o jurídica, agencia del Gobierno o del Gobierno de los Estados Unidos de América.

6. **Recomendar a la Junta de Planificación la designación como reserva natural de cualquier área incluida en el inventario de áreas de valor natural por el Programa de Patrimonio Natural.** (Énfasis nuestro). 32 L.P.R.A. 1228.

Del mismo modo, la Asamblea Legislativa aprueba la Ley 227 en el año 2008. En breve texto, la Ley 227 designa el área natural Punta Cucharas del Municipio de Ponce como área de reserva natural del ELA para ser administrada bajo las disposiciones de la Ley 150 o Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico. Cabe señalar que se desprende de su exposición de motivos que en junio de año 2004 el Área de Planificación Integral de la División de Patrimonio Natural del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales presenta un Informe sobre Valor Natural del área Punta Cucharas del Municipio de Ponce. En adición, y aparte de delimitar el área que comprende la reserva natural, la exposición de motivos

expresa que como parte de las conclusiones del estudio realizado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, se destaca la gran diversidad y complejidad de los hábitats presentes en el Área Natural Punta Cucharas, así como su flora y fauna.

Como recomendación final de la División de Patrimonio Natural el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, estos recomendaron la designación del área como "reserva natural", ya que la conservación de este recurso natural amerita el compromiso de las agencias gubernamentales concernidas y la protección de ley que puede otorgar la delimitación de una "reserva natural" bajo el Programa de Patrimonio Natural creado por la Ley 150. Por tanto, concluye la exposición de motivos de la Ley 227 que, reconociendo la importancia ecológica del Área Natural Punta Cucharas de Ponce y cónsono con las recomendaciones esgrimidas por la División de Patrimonio Natural del Departamento de Recursos naturales, la Asamblea Legislativa estimó meritorio declarar este ecosistema como una reserva natural a ser protegida bajo las disposiciones del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico.

B.

Por otro lado, la Sección 7 del Artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico incorpora el derecho que cada persona tiene al disfrute de la propiedad. Art. II, sec. 7, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1. Si bien este derecho es uno fundamental y de naturaleza constitucional, no es uno absoluto pues está sujeto al poder inherente del Estado de imponer restricciones sobre el mismo. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 D.P.R. 206 (2010); *Aner Investment Corp.*

v. Junta de Planificación, 148 D.P.R. 241 (1999). El Estado tiene un poder inherente para llevar a cabo actos que limitan el uso de la propiedad privada a los fines de promover la salud, seguridad y el bienestar general de la comunidad. *Arenas Procesadas, Inc. v. ELA*, 132 D.P.R. 593 (1993); *Culebra Enterprises Corp. v. ELA I*, 127 D.P.R. 931 (1991). Un ejemplo de este poder inherente es la facultad del Estado para adquirir la titularidad de bienes privados a través de la expropiación forzosa, también conocida como dominio eminente. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, supra; *Aut. Carreteras v. 8,554.741 m/c I*, 172 D.P.R. 278 (2007).

Esta facultad tiene sus límites, puesto a que la Sección 9 del Artículo II de 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. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1. Cónsono con lo anterior, el Artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico incorpora esta limitación constitucional al establecer que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley. 31 L.P.R.A. sec. 1113.

Como podrá apreciarse, el ejercicio del poder para expropiar propiedad privada se limita principalmente a que obedezca a un fin público y que se pague una justa compensación al propietario. *Aner Investment Corp. v. Junta de Planificación*, 148 D.P.R. 241 (1999). En Puerto Rico, de ordinario, el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, supra, y la Regla 58

de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 58. Una vez el titular o dueño de la propiedad es notificado del procedimiento de expropiación, éste puede presentar una contestación y presentar aquellas defensas y objeciones que tenga sobre el fin público de la expropiación o sobre la cuantía declarada como justa compensación. También se ha reconocido que el propietario puede reclamar la compensación por los daños que por motivo de la expropiación le fueron ocasionados al remanente de su propiedad. *ELA v. Fonalledas Córdova*, 84 D.P.R. 579 (1962).

C.

Predicado en lo anterior, señalamos además que nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que hay casos de excepción en los que el Estado puede ocupar o incautar un derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de justa compensación. *Amador Roberts v. E.L.A.*, res. el 14 de julio de 2014, 2014 TSPR 87, 191 D.P.R.____ (2014). Véase además, *E.L.A. v. Northwestern Const.*, 103 D.P.R. 377 (1975).

Se ha instituido la acción de expropiación a la inversa cuando precisamente ocurren casos excepcionales de ocupación física extrajudicial o de incautación de un derecho real con anterioridad de la presentación de una demanda de expropiación y sin previa consignación de una justa compensación. *E.L.A. v. Northwestern Const.*, supra. La acción es denominada así porque se insta por el dueño de la propiedad contra el Estado para obtener la compensación a que tiene derecho. Por tal razón, generalmente los tribunales aplican las mismas normas y principios que rigen la acción de expropiación iniciada por el

Estado. *Íd.* Véase también: *Velázquez Velázquez v. E.L.A.*, 135 D.P.R. 84 (1994); *Culebra Enterprises Corp, v. E.L.A. II*, 143 D.P.R. 935 (1997). En dicha acción se litiga la existencia del uso público y la justa compensación en la misma forma y manera que estas cuestiones se dilucidan en la acción de expropiación a la inversa. *Íd.*

Mediante la acción de expropiación a la inversa se garantiza el cumplimiento del Estado con las disposiciones constitucionales que establecen que nadie será privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y sin haber mediado compensación. *Amador Roberts v. E.L.A*, supra. Adviértase, que la acción de expropiación a la inversa, si se demuestra que el Estado incautó una propiedad, la obligación del Estado es compensar al propietario y colocarlo en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la incautación de su propiedad. Según ha sostenido la jurisprudencia aplicable, "la obligación de pagar una justa compensación también cobra vigencia cuando el Estado realiza una 'incautación de hecho' al afectar de manera sustancial el uso de la propiedad, físicamente o por medio de su reglamentación". *Culebra Enterprises Corp.*, supra, págs. 946-947. En cuyo caso, el Estado puede optar por expropiar la propiedad o liberarla, e indemnizar al propietario por el tiempo en que la propiedad permaneció afectada. *Amador Roberts v. E.L.A*, supra; *E.L.A. v. Northwestern Const.*, supra.

Esta obligación de pagar una justa compensación puede surgir cuando el Estado: (1) ejerce directamente su poder de dominio eminente mediante la presentación de un recurso de expropiación; (2) por medio de su reglamentación; o (3) **cuando ocurre una incautación de hecho que afecta**

sustancialmente propiedad. (Énfasis nuestro). *Hampton Development Corp. v. ELA*, supra; *Velázquez Velázquez v. E.L.A.*, supra; *Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A. I*, supra. Asimismo, se ha requerido justa compensación cuando la reglamentación priva al dueño de todo uso productivo de su propiedad, porque la privación total del uso económico de una propiedad equivale a una invasión física por parte del Estado aunque el efecto de la privación haya sido temporero. Es decir, la posterior liberación de las restricciones impuestas no exime al Estado del deber de compensar. *Hampton Development Corp. v. ELA*, supra. Conforme a lo anterior, y a tono con el mandato constitucional antes descrito, se reconoce que el Estado tiene que la obligación de pagar una justa compensación cuando se incauta de una propiedad privada. *Hampton Development Corp. v. ELA*, 139 D.P.R. 877 (1996).

Con respecto a la exigencia del pago de la justa compensación, el Tribunal Supremo ha señalado que lo que se pretende es colocar al dueño de la propiedad en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación de su propiedad. *E.L.A. v. Rexco*, 137 D.P.R. 683 (1994). De ordinario la justa compensación a que tiene derecho el dueño de un bien expropiado es aquella cantidad que representa todo el valor de la propiedad al tiempo de la incautación. *ELA v. Fonalledas Córdova*, 84 D.P.R. 579 (1962). En *E.L.A. v. Rexco*, supra, nuestro más alto foro concluyó que la justa compensación es el valor en el mercado de la finca y es aquella que ponga al dueño en una posición pecuniaria tan buena a la que estaría si la propiedad no se hubiese expropiado.

La tarea de determinar si el Estado ejerció su poder de razón de Estado o si su actuación constituyó una incautación se

hace caso a caso mediante un balance de los valores envueltos del cual se derive un equilibrio dinámico y razonable entre los intereses particulares y los de la comunidad. *Íd.* Es decir, la determinación de la justa compensación o del justiprecio es una tarea esencialmente judicial. *E.L.A. v. Rexco*, supra.

D.

En el caso de autos, el TPI contó con el testimonio de múltiples peritos. Ante ello, debemos de analizar los preceptos legales relativos a los testimonios periciales, en particular la doctrina prevaleciente en materia de derecho probatorio cuando la correcta adjudicación de determinado asunto involucra cuestiones altamente técnicas. Se ha determinado que el propósito fundamental de dichos testimonios es ilustrar y asistir al juzgador competente en cuanto a la materia sobre la cual un experto habrá de emitir su opinión especializada, ello por estar revestido de una complejidad particular. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co. P.R.*, 150 D.P.R. 658 (2000).

En este contexto, la Regla 702 de las Reglas de Evidencia de Puerto, 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 702, dispone en parte, que:

Cuando **conocimiento científico, técnico o especializado** sea de ayuda para la juzgadora o el juzgador poder entender la prueba o determinar un hecho en controversia, una persona testigo, capacitada como perita -conforme la Regla 703- podrá testificar en forma de opiniones o de otra manera. (Énfasis nuestro).

Conforme lo anterior, nuestro esquema legal prevé las circunstancias en las que los tribunales han de dirimir controversias que involucran un grado de conocimiento distinto al que se posee en materia normativa. De ahí que, por lo general, la admisibilidad de un testimonio pericial goza de un amplio margen de liberalidad en nuestro ordenamiento, siempre

que el perito concernido cumpla con los criterios propios a su cualificación y que quede establecido el valor probatorio de su declaración. *Íd.* Acerca del valor probatorio del testimonio pericial, la jurisprudencia ha sostenido que el mismo depende de varios factores, entre los que se destacan: (1) las cualificaciones del perito; (2) la solidez de las bases de su testimonio; (3) la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente; y, (4) la parcialidad del perito. *Íd.*

Con respecto al resto de la prueba desfilada ante el TPI, sabido es que no habremos de intervenir con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad efectuadas por el tribunal sentenciador, salvo que éste haya incurrido en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280 (2001). A menos que la apreciación de la prueba se distancie de la realidad fáctica o sea inherentemente imposible o increíble, como foro apelativo debemos abstenernos de intervenir con la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de los hechos. *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 D.P.R. 84 (2000); *Pueblo v. Maisonave*, 129 D.P.R. 49, 63 (1991). Sin embargo, queremos puntualizar que la norma de deferencia judicial de las determinaciones de hecho basadas en la prueba oral no es de aplicación a la evaluación de prueba pericial y documental, debido a que en esos casos, los foros apelativos estamos en las mismas condiciones que el foro recurrido. *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746 (2011).

E.

Por su parte, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 regula lo relacionado con la concesión

de costas. En particular, la Regla 44.1 (a) expresa que las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas Reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra. Esta Regla impone a los tribunales el deber de conceder las costas a la parte victoriosa en un pleito, es decir, en nuestra jurisdicción la imposición de costas a la parte vencida es mandatoria. El mismo precepto le confiere, además, amplia discreción al tribunal para determinar las costas que un litigante perdedor debe pagar. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267 (1998); *Arrieta v. China Vda. de Arrieta*, 139 D.P.R. 525 (1995).

Por último, señalamos que el derecho procesal vigente permite la imposición de dos tipos de intereses; el interés postsentencia sobre la cuantía de la misma y el interés presentencia por temeridad. A tales efectos, la Regla 44.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.3, dispone:

(a) **Se incluirán intereses** al tipo que fije por reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia, en toda sentencia que ordena el pago de dinero, a computarse sobre la cuantía de la sentencia desde la fecha en que se dictó la sentencia y hasta que ésta sea satisfecha, **incluyendo las costas y honorarios de abogado**. El tipo de interés se hará constar en la sentencia.

La Junta fijará y revisará periódicamente la tasa de interés por sentencia, tomando en consideración el movimiento en el mercado y con el objetivo de desalentar la presentación de demandas frívolas,

evitar la posposición irrazonable en el cumplimiento de las obligaciones existentes y estimular el pago de las sentencias en el menor tiempo posible.

(b) El tribunal también impondrá a la parte que haya procedido con temeridad el pago de interés al tipo que haya fijado la junta en virtud del inciso "a" de esta regla y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia desde que haya surgido la causa de acción en todo caso de cobro de dinero y desde la presentación de la demanda, en caso de daños y perjuicios, y hasta la fecha en que se dicte sentencia a computarse sobre la cuantía de la sentencia, excepto cuando la parte demandada sea el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias, instrumentalidades o funcionarios en su carácter oficial. El tipo de interés se hará constar en la sentencia. (Énfasis nuestro).

La jurisprudencia ha expresado que los intereses legales o intereses postsentencia constituyen un derecho estatutario de todo litigante victorioso. *Montañez v. U.P.R.*, 156 D.P.R. 395 (2002). Véase además, *Municipio de Mayagüez v. Rivera*, 113 D.P.R. 467 (1982); *Insurance Co. of P.R. v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R. 405 (1972). Los intereses que han de acumularse desde el momento en que finalmente se dicte sentencia, proceden como cuestión de ley y no son contrarios a las leyes de inmunidad gubernamental, por lo que son exigibles incluso contra el Estado. *Montañez v. U.P.R.*, supra. Es decir, el Estado responde como cualquier litigante común, de las costas y los intereses postsentencia aun cuando la concesión de estas partidas tenga el efecto de que la totalidad de la sentencia sobrepase la cantidad límite que establece la Ley de Pleitos contra el Estado, 32 L.P.R.A. sec. 3083. *Íd.*

Por lo tanto, es mandatorio que un tribunal -al dictar una sentencia en que ordene el pago de dinero- imponga el pago de interés al tipo legal sobre la cuantía de la sentencia sin excepción de clase alguna. No obstante, los intereses forman parte integrante de la sentencia que se dicte y pueden ser

recobrados, aun cuando no se mencionen en ésta. *Vélez Cortés v. Baxter*, 179 D.P.R. 455 (2010) citando a *Municipio de Mayagüez v. Rivera*, supra. El propósito de esta Regla es promover que el deudor de una sentencia se ajuste con prontitud a los términos de ésta y compense expeditamente al acreedor de la misma. *Montañez v. U.P.R.*, supra.

Lo anterior no debe confundirse con la exención que brinda la Regla 44.3, supra, al Estado Libre Asociado, sus Municipios, agencias, instrumentalidades y funcionarios en su carácter oficial en cuanto a la imposición de intereses por temeridad.

Indica la Ley de Expropiación Forzosa que al adjudicarse la controversia la sentencia deberá incluir, como parte de la justa compensación concedida, intereses al tipo anual que fije por Reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia de conformidad con la Regla 44.3, supra, sobre la cantidad adicional finalmente concedida como valor de la propiedad a contar desde la fecha de la adquisición, y desde dicha fecha hasta la fecha del pago; pero los intereses no deberán concederse sobre aquella parte de dicha cantidad que haya sido depositada y pagada en el tribunal. **También en los casos en que ha habido una incautación de hecho (*taking*) se debe pagar el interés fijado por la Junta Financiera prevaeciente a la fecha del pago, a partir de la fecha de incautación.** (Énfasis nuestro). Véase, 32 L.P.R.A. sec. 2907.

III.

De los cinco errores señalados por el ELA en la apelación de autos, se desprende que los primeros tres fueron los mismos señalados en el *certiorari* presentado allá para el año 2012 y

cuya expedición fue denegada. Por lo tanto, procede que abordemos como cuestión de umbral atender primeramente el cuarto error y determinar si el recurso de autos es un intento de seguir relitigando la misma cuestión o no. En síntesis, el Estado plantea en su error número cuatro que incidió el TPI al concluir en la Sentencia apelada que al Tribunal Apelativo denegar la expedición del *certiorari* ello constituyó una confirmación de la determinación interlocutoria del TPI.

Recordemos que mediante la Resolución emitida el 13 de abril de 2012 el TPI declaró No Ha Lugar la desestimación presentada por el ELA y concluyó que a la situación de hechos no le aplicaba Ley 46, puesto a que la Ley 227 tenía el efecto de incautación legislativa por lo que únicamente restaba adjudicar la justa compensación. En base a esta determinación es que el ELA acudió a este tribunal mediante el recurso discrecional de *certiorari*. En aquel entonces se denegó su expedición. Es menester señalar que la denegatoria en la expedición de un auto de *certiorari* **no** tiene el efecto de prejuzgar el asunto. Así pues, nada impide que, luego de que el TPI adjudique finalmente la cuestión, quien resulte afectado por el dictamen, pueda reproducir sus planteamientos de oposición mediante el correspondiente recurso de apelación. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005); *Núñez Borges v. Pauneto Alicea*, 130 DPR 749 (1992). Por lo tanto, el TPI erró al indicar en la última oración de la sentencia apelada que la "determinación fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones en la Resolución dictada el 30 de noviembre de 2012 al denegar la Petición de *certiorari* presentada por la parte demandante".

De lo anterior se desprende, tal y como correctamente nos señala el Estado en su apelación, que estamos facultados para

evaluar los méritos del caso en su totalidad. Así pues, para un entendimiento cabal de las cuestiones que derecho que debemos analizar y resolver, procederemos a discutir los primeros tres errores de manera conjunta y luego el último error, enumerado como el número cinco.

En síntesis, los errores uno al tres plantean que incidió el TPI al adjudicar *a priori* la procedencia de la demanda de expropiación a la inversa presentada por Finca Matilde; que erró al abusar de su discreción y disponer de la desestimación instada por el ELA adjudicando los méritos de la demanda sin vista y en violación al debido proceso de ley; y que erró el TPI al no desestimar la demanda por prematura. Se equivoca el ELA. Veamos.

Tal y como hemos expresado anteriormente, posterior a que las partes estipularan numerosos hechos el Estado presentó una moción de desestimación. Apunta el ELA que la desestimación es procedente por la demanda ser prematura, ya que según la Ley 46 Finca Matilde no podía pedir la expropiación hasta que hubiesen transcurrido ocho (8) años desde la afectación. Surge del tracto procesal del caso que luego de numerosas mociones al respecto, el TPI llevó a cabo una vista argumentativa al respecto en donde quedó sometida la controversia⁴. Habiendo cumplido con el debido proceso de ley, examinaremos si en efecto la controversia es prematura o no y si la Ley 227 privó a Finca Matilde de todo uso económico y productivo de sus terrenos.

A los fines de evaluar el planteamiento del ELA, acentuamos que el Artículo 2 de Ley 46 define afectación, dedicación y reserva de la siguiente manera:

⁴ Véase, Apéndice de Apelante, Resolución, pág, 90.

- 1). Afectación- Significa la denegación de todo uso productivo en una propiedad debido exclusivamente a que por la misma se ha propuesto trazar una vía de transportación pública conforme a un plan de transportación o plan vial adoptado por la Junta de Planificación, o porque los terrenos han sido destinados para uso público en un mapa de zonificación o plan de uso de terreno, o porque la Junta de Planificación ha aprobado el desarrollo de un proyecto público sobre dichos terrenos o propiedad.
- 2). Dedicación- Significa la transferencia gratuita de terrenos al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a sus organismos o instrumentalidades para uso público pudiendo ser como parte de las condiciones para la aprobación de un proyecto.
- 3). Reserva- Significa la determinación o actuación de un organismo gubernamental competente mediante la cual separe terrenos privados para fines públicos. 32 L.P.R.A. 2924

A su vez, dicha ley se expresa en torno al término máximo durante el cual una propiedad privada puede estar afectada como consecuencia de estar reservada para fines de uso público.

En particular, el Artículo 4 de la Ley 46 expresa que:

Se establece un término de ocho (8) años contados a partir de la fecha de afectación como el periodo durante el cual cualesquiera terrenos de la propiedad privada pueden estar afectados como consecuencia de estar reservados para fines o uso público.

Este término comenzará a contar desde la fecha en que se deniegue todo uso productivo de unos terrenos. 32 L.P.R.A. 2926

Según expuesto, esta legislación fija un período máximo de ocho (8) años durante el cual el Estado puede reservar o congelar la propiedad privada en la consecución de un fin público. La medida persigue establecer de antemano un término. De esta forma el Estado cuenta con tiempo suficiente para llevar a cabo cualesquiera estudios necesarios antes de decidir el destino de la propiedad, sin limitar *ad perpetuam* e irrazonablemente, los derechos del dueño afectado. Sin embargo, ello no significa que el Estado viene obligado a

mantener la restricción por los ocho años, ya que puede liberar la propiedad antes. *Culebra Enterprises Corp, v. E.L.A. II*, supra. Precisa tenerse en cuenta, además, que la Ley 46 también establece el procedimiento administrativo para obtener la liberación si luego de expirado el término los terrenos no son utilizados para un fin público. Véase, 32 L.P.R.A. 2927.

Es preciso destacarse que en la acción de expropiación a la inversa primeramente se litiga la existencia del uso público en la propiedad antes de determinar la justa compensación. Precisamente, ello es de suma importancia para hacer valer las garantías constitucionales sobre la toma de propiedad privada. Huelga decir entonces que, siendo la Ley 46 una que aplica a situaciones en las que al Estado le interesa reservar una propiedad privada para un uso público futuro, en ninguna de las definiciones que contiene el Artículo 2 de la Ley, ni en ninguna otra parte de ella, se contempla la designación de un terreno como "reserva natural". Ante dicha ausencia en la Ley de Expropiación Forzosa, y tomando en consideración que la Ley 227 que designa el área natural Punta Cucharas como área de "reserva natural", es correcto concluir que la mera existencia de la Ley 227 demuestra de su faz **que el Estado incautó la propiedad por lo que dicha incautación se hace mediante legislación y no mediante reglamentación.**

Habida cuenta de la distinción entre afectación con "reserva natural", así como la diferencia entre incautación con restricción reglamentaria, queda meridianamente claro que la Ley 227 expresamente señala cuál es el uso de los terrenos en cuestión al establecer que la *Reserva Natural Punta Cucharas* es de regularse por la Ley 150. Ello implica una transferencia tácita de título, y por consiguiente, la privación de derechos e intereses

legítimos de los propietarios sobre los terrenos. Es decir, mediante la designación de "reserva natural" por claro mandato del legislador ya se está determinando que su uso es proteger y conservar el área. En esencia, la designación de los terrenos como *Reserva Natural Punta Cucharas* no es una sujeta a modificación o alteración por ninguna agencia administrativa o municipio.

Por lo tanto, como resultado de nuestro detenido examen del expediente ante nos y de los autos originales, forzoso es concluir que al aprobar la Ley 227 el Estado realizó una incautación de hecho o "taking" que afectó de manera inmediata y sustancial el uso de la propiedad, ya que -y reiteramos- la inclusión de los terrenos pertenecientes a Finca Matilde en la *Reserva Natural Punta Cucharas* impide todo uso productivo de la propiedad. De esta manera, la determinación del TPI de no desestimar la demanda de expropiación a la inversa instada por Finca Matilde es correcta en Derecho. También actuó correctamente al determinar que lo que correspondía era adjudicar la justa compensación a la cual el apelado tiene derecho como consecuencia de la incautación.

Con respecto al quinto y último error señalado, relativo a la impugnación de la concesión de la justa compensación y el pago de intereses y costas, determinamos que dicho error tampoco no se cometió. Veamos.

Surge de la sentencia apelada que la cabida que quedó incluida dentro de la *Reserva Natural Punta Cucharas* es de 45.8858 cuerdas. Del testimonio del tasador e ingeniero Ismael Isern Suarez, perito de Finca Matilde, de ese total de cuerdas hay quince (15) cuyo uso más productivo es uno comercial y el resto de las 30.8858 cuerdas tienen uno residencial. El señor

Isern Suárez le asignó un valor de \$28 por metro cuadrado a las cuerdas con uso residencial y un valor fluctuante entre \$126 a \$142 el metro cuadrado a las cuerdas comerciales. Razonó entonces que el valor razonable de las quince (15) cuerdas comerciales es de \$130 el metro comercial. Por su parte, el perito del ELA, el tasador Carlos Rodríguez Alicea, concluyó que toda la finca tiene como mejor uso uno residencial “con potencial a otros usos más intensos” y que su valor es de \$30 el metro cuadrado. Las partes estipularon que se debe utilizar un promedio de \$29 por metro cuadrado para los terrenos de mejor uso residencial.⁵

El TPI concluyó que, luego de haber tomado en consideración la totalidad de la evidencia presentada por las partes con respecto a la localización, accesos, exposición a la PR-2, topografía, usos predominantes en el vecindario, infraestructura disponible y las guías de desarrollo, el mejor y más productivo uso de la finca es uno mixto residencial y comercial. Expresa que la opinión del señor Isern Suárez sobre el hecho de que las 15 cuerdas más próximas a la PR-2 tienen un mejor y más productivo uso comercial está sustentada en criterios de razonabilidad que surgen de su informe y de su testimonio y que estos no fueron refutados por el ELA. Por ello, el TPI concluye que el valor de las quince (15) cuerdas de uso comercial se estableció en \$7,664,150.00 y el valor de las 30.8858 cuerdas de uso residencial se estableció en \$3,520,426.00 para un total de \$11,184,576.00 como valor de la justa compensación a pagársele a Finca Matilde.

⁵ Véase, Apéndice de Apelante, Sentencia, págs. 152-177. En particular las determinaciones de hecho número 21, 30, 31, 33 y 41.

De un examen cauteloso del expediente ante nos, así como de los autos originales, se desprende que ambas partes presentaron prueba sobre el valor de la finca. Luego de estudiar la misma, es nuestra opinión que la prueba pericial y documental no se distancia de la realidad fáctica, por lo que el TPI correctamente evaluó la prueba pericial y documental y llegó al cómputo correcto sobre el valor a compensarle al apelado por concepto de justa compensación por habersele incautado su propiedad. Por su parte, la imposición de intereses al ELA a ser satisfechos desde la fecha de la incautación, esto es desde el 9 de agosto de 2008 hasta su pago total, no es contraria a Derecho. Tampoco lo es la condena de costas conforme lo establece la Regla 44.1(a) de las de Procedimiento Civil, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, y que forman parte integral de esta Sentencia, **MODIFICAMOS** la Sentencia del TPI a los únicos efectos de revocar la última oración de la misma que expresa "esta determinación fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones en la Resolución dictada el 30 de noviembre de 2012 al denegar la Petición de Certiorari presentada por la parte demandada". Así modificada, **CONFIRMAMOS** todos los otros extremos de la Sentencia apelada.

Se ordena a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones devolver los autos originales de este caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones