

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL SAN JUAN
PANEL II

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Apelante

V.

SUCESIÓN ESTEBAN LÓPEZ

Apelados

KLAN201401785

Apelación

procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de
San Juan

Sobre:

Expropiación

Forzosa

K EF2007-0275

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 15 de abril de 2015.

Comparece la Oficina de la Procuradora General, en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante *ELA* o *Estado*), para solicitar la revisión de la *sentencia* dictada el 15 de julio de 2014¹, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. La aludida *sentencia* determinó que el *Estado* debía pagar la cantidad de \$150,000.00 a favor de la sucesión del señor Esteban López (en adelante *parte apelada* o *parte con interés*). Esto como justa compensación por cierto predio de terreno que le pertenecía a la *parte apelada* y el *ELA* expropió.

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

¹ Archivada en autos el 23 de julio de 2014.

-I-

Examinemos los hechos que dan origen a este recurso, y que a continuación resumimos.

El *ELA* adquirió la posesión de la propiedad en controversia el 27 de diciembre de 2004, al incautarse de ella. Sin embargo, presentó la acción de expropiación el 4 de mayo de 2007; entiéndase, dos años y medio después de ocuparla. Allí indicó que instituía tal petición a requerimiento y para uso y beneficio del Departamento de Transportación y Obras Públicas (en adelante *DTOP*). Describió el fin público de la expropiación como el proyecto: *Construcción de Facilidades de Centro Comunal para la Comunidad del Niño, Barrio Medianía Baja, Loíza, Puerto Rico*. Identificó como *parte con interés* sobre el bien expropiado a los miembros de la *sucesión de Esteban López*. A esos fines, consignó la cantidad de \$41,000.00 como justa compensación para la adquisición del predio de terreno en cuestión.²

Así, comenzó el trámite procesal del caso de autos, del cual solo resaltaremos los eventos procesales medulares.

El 14 de mayo de 2007 el foro de instancia emitió una *Resolución* en virtud de la cual se transfirió al *Estado* el título de *dominio absoluto* sobre la propiedad objeto de expropiación. No obstante, el Estado cambió de representación legal, por lo que el 20 de septiembre de 2007 la Lcda. Carmen M. López Rocafort asumió la nueva representación.

Así las cosas, el caso estuvo ausente de trámite alguno hasta el 13 de febrero de 2008, en que el foro de instancia le ordenó al *ELA* a que acreditara en veinte (20) días el emplazamiento de la *parte con interés*. Dicha orden fue contestada el 12 de septiembre de 2008; es decir, seis (6) meses más tarde. El *Estado* solicitó el

² Lo que es igual a un valor unitario estimado de \$21.00 por metro cuadrado. El informe de tasación que concluye dicho valor unitario fue preparado por el Sr. Manuel Rial. Empero, éste no fue incluido en el legajo de expropiación, por lo que no forma parte del expediente del Tribunal.

emplazamiento por edicto y le fue concedida. Además, se señaló juicio para el 22 de enero de 2009. Sin embargo, el día del juicio la representante legal de ELA compareció sin la prueba pericial de valoración e informó desconocer que el caso estuviera señalado para esa fecha. Ante esa dilación, el foro primario le ordenó publicar nuevamente el edicto y re-señaló la vista en su fondo para el 24 de junio de 2009.

Luego de varios incidentes referentes al emplazamiento de la *parte apelada* y conceder transferencias de vista solicitadas, el tribunal *a quo* señaló vista para el 25 de octubre de 2010. No obstante, la abogada del *Estado*, licenciada López Rocafort, no asistió, por lo que se emitió una *orden de mostrar causa por su incomparecencia*. Además, se le ordenó enmendar el *Exhibit A* para conformarlo a la resolución de declaratoria de herederos de Esteban López, e incluir el número catastral del predio expropiado; así, se señaló la vista de seguimiento para el 17 de febrero de 2011.

En atención a la *orden de mostrar causa*, la licenciada López Rocafort indicó que su incomparecencia se debió a un *error oficinesco*. No obstante, no cumplió con la orden atinente a enmendar el *Exhibit A*, por lo que el foro *a quo* le impuso la primera sanción económica de \$200.00 y le concedió un término adicional para cumplir con lo ordenado.

Eventualmente, el 12 de julio de 2011 se celebró vista de seguimiento a la que compareció la representación legal de cada parte. También, compareció el tasador, señor Rinaldi Pérez Altieri, como perito del *ELA*. El tasador informó que se proponía enmendar el informe realizado por el perito anterior del *Estado*. Ante esa situación, el tribunal le concedió al *ELA* treinta (30) días para enmendar su informe de valoración. Además, le concedió a la

parte apelada sesenta (60) días para contratar un tasador y coordinar una reunión entre ambos tasadores.

La próxima vista fue pautada para el 30 de noviembre de 2011. Sin embargo, el *Estado* compareció representado por la licenciada Marilyn Betancourt Jiménez, en sustitución de la abogada López Rocafort. La licenciada Betancourt informó que el tasador, señor Pérez, no había emitido aún su informe de valoración. En atención a lo antes expresado, el tribunal sentenciador concedió nuevos términos para que las partes cumplieran, y re-señaló la vista para el 26 de marzo de 2012.

A la referida vista compareció la licenciada López Rocafort en compañía de un nuevo tasador, el señor Ian Pons. También, compareció la representación legal de la *parte apelada*. La abogada del *Estado* informó que el *DTOP* había contratado al tasador Pons, quien había hecho el informe de valoración. A esos fines le entregó copia de dicho informe a la abogada de la *parte apelada*. En consecuencia, ambas partes acordaron reunirse el 22 de mayo de 2012, en compañía de sus respectivos tasadores e informar por escrito el resultado de la reunión.

Conforme a lo antes acordado, el 7 de junio de 2012 la *parte apelada* presentó una moción en cumplimiento de orden. Informó que los abogados y peritos de las partes se habían reunido y acordaron ir sobre el terreno objeto de expropiación para el 18 de junio de 2012 y así ofrecer las recomendaciones correspondientes.

No obstante, el 30 de agosto de 2012 la licenciada López Rocafort instó una moción informativa y una solicitud de transferencia de vista. Notificó que el *Estado* había advenido en conocimiento de que su tasador, el señor Ian Pons, había perdido el contrato con el *DTOP*. También, informó que dicha agencia no le había asignado un nuevo perito; en consecuencia, desconocía cuándo le asignarían uno.

En atención a dicha moción, el tribunal de instancia dejó sin efecto el señalamiento de vista del 18 de septiembre de 2012; y re-señaló una nueva vista para el 15 de noviembre de 2012. Sobre el particular, concretamente dispuso: *fecha en que el Estado Libre Asociado comparecerá preparado con su tasador.*

Llegado el día de la vista compareció la *parte con interés* asistida por su abogada y perito tasador, señor Raúl A. Del Campo González. Por parte del *Estado* compareció el tasador, señor Ian Pons, quien se identificó como el tasador del *ELA*; sin embargo, la licenciada López Rocafort no asistió. No empecé a ello, los tasadores de ambas partes acordaron ir al día siguiente sobre el terreno para ver unas ventas comparables. Ante ese acuerdo, el foro primario concedió a las partes hasta el 31 de enero de 2013 para informar el resultado de la gestión de los tasadores. Además, ordenó a la licenciada López Rocafort mostrar causa por su incomparecencia en un término de veinte (20) días. Señaló vista para el 9 de abril de 2013 y notificó copia de la *minuta* a la representación legal del *ELA*.

En cumplimiento con la orden de mostrar causa, el 27 de noviembre de 2012 la licenciada López Rocafort excusó su incomparecencia. Atribuyó la misma al retraso de los ascensores del tribunal. Sin embargo, no hizo mención alguna al resto de la *minuta* atinente al acuerdo de los tasadores.

Llegada la vista del 9 de abril de 2013, la abogada del *ELA* no compareció una vez más. Ante ello, el tribunal le impuso la segunda sanción económica de \$200.00. La representación legal de la parte apelada informó que el tasador del *Estado* se reunió con su perito, pero no pudieron llegar a ningún acuerdo, ya que dicho tasador no tiene contrato con el *DTOP*. También, añadió que la comunicación con la abogada del *ELA* resultaba infructuosa. Además, indicó que el *Estado* no tiene tasador desde hace más de

un año. En consecuencia, solicitó que se señalara el juicio en su fondo. Ante esta situación, el foro primario señaló una vista en su fondo para el 26 de septiembre de 2013; de igual modo, ordenó que se notificara esta *minuta* al Secretario de Justicia de Puerto Rico.

En reacción a la sanción impuesta, el 29 de abril de 2013 la licenciada López Rocafort solicitó una reconsideración. Adujo razones médicas que le impidieron comparecer a la vista. No obstante, nada indicó sobre el asunto del tasador.

Transcurrido casi cinco (5) meses de haber presentado la solicitud antes dicha, y tres días antes del señalamiento de la vista en su fondo, el 23 de septiembre de 2013 el *Estado* presentó una moción en la que le informó que todavía se encontraba sin tasador y que continuaban haciendo las gestiones con el *DTOP*, pero que no había recibido respuesta. En consecuencia, solicitó que se le ordenara a un funcionario de dicha agencia a comparecer al próximo señalamiento de vista.

Llegada la vista del 26 de septiembre de 2013, compareció la parte apelada con su representación legal y el tasador. En cuanto al *Estado*, asistió su abogada, López Rocafort; sin embargo, no se presentó su tasador. En ese sentido, la licenciada López Rocafort indicó que el *DTOP* no había contestado las comunicaciones remitidas en la que se le solicitó la designación de un tasador para este caso; por lo que solicitó la transferencia de la vista. Por su parte, los *apelados* se opusieron a la suspensión de la vista.

Escuchadas ambas partes, el foro de instancia nuevamente reseñó la vista en su fondo para el 28 de enero de 2014 y consignó en la *minuta*, lo siguiente:

Se apercibe al Estado de las consecuencias de no contratar un perito tasador en un caso de 2007, [con] un pobre trámite procesal. Si no se preparan, el Tribunal

entenderá que va a desistir de su posición de ver la vista en su fondo.³

A instancias del foro primario, la aludida *minuta* fue notificada al Ing. Miguel Torres, Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas y a la Lcda. Ivette Cancel, Directora Interina de la División Legal del *DTOP*.

A pesar de las advertencias hechas, la representación legal del *ELA* compareció a la vista del 28 de enero de 2014 sin la prueba pericial de valoración. La *parte apelada* compareció asistida por su representación legal y el tasador, Raúl A. Del Campo González. Ante el craso incumplimiento del Estado, el tribunal sentenciador procedió a celebrar el juicio. El juicio fue celebrado y el *ELA* no sustentó el valor estimado del terreno expropiado. No obstante, cuando la *parte apelada* se proponía a presentar su informe de valoración, el *Estado* indicó que no se le había entregado dicho informe; por lo que ello constituía prueba sorpresiva. Por su parte, los apelados apuntaron que personalmente le habían entregado el referido informe al tasador del *Estado*, el señor Ian Pons, en una de sus comparecencias al tribunal como perito del *ELA*.

Analizada la postura de ambas partes, el foro sentenciador resolvió que el planteamiento del *Estado* carecía de méritos, ya que de haber utilizado efectivamente los mecanismos de descubrimiento de prueba disponibles hubiera podido examinar el informe pericial con anterioridad a la vista. Así, fue sometido en evidencia dicho *informe de valoración* y el testimonio del tasador, señor Raúl Alberto Del Campo González. Éste concluyó que el valor de la parcela expropiada, al 27 de diciembre de 2004 era de

³ Minuta de la vista de 26 de septiembre de 2013, notificada el 4 de octubre de 2013, véase, el apéndice a la pág. 58.

\$147,272.20. Esto, tras determinar que el valor unitario era de \$75.50 por metro cuadrado.

Finalizado el juicio, el tribunal de instancia resolvió que el valor unitario de la propiedad expropiada era \$76.55 por metro cuadrado; y por tanto, el valor de la parcela expropiada era de \$149,324.33. Dicha cantidad la redondeó a \$150,000; por consiguiente, dispuso que la justa compensación a pagarse por la propiedad sujeta de expropiación era de \$150,000.00.⁴ Concretamente, ordenó que el *ELA* debía pagar a la *parte apelada* \$109,000.00 adicionales a los \$41,000.00 que consignó como justa compensación al momento de instar la petición de expropiación, más los intereses.

Oportunamente el *Estado* solicitó una reconsideración de la sentencia, pero le fue denegada.⁵ Inconforme, compareció ante nos mediante el recurso de epígrafe. En resumen, sostiene que el foro de instancia abusó de su discreción al no suspender la vista en su fondo, ante la ausencia de un perito por parte del *Estado* para refutar el informe de valoración y testimonio pericial de la parte apelada.

-II-

Veamos ahora el derecho aplicable a los hechos anteriormente resumidos.

A. La expropiación forzosa:

La sección 9 del Artículo II de nuestra Constitución prohíbe que se tome o se perjudique una propiedad para uso público sin el pago de la justa compensación.⁶ En virtud de esta disposición constitucional, se ha reconocido que el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando incauta una propiedad

⁴ Lo que incluye los \$41,000 consignados por el ELA al momento de presentar la petición de expropiación, más la suma adicional de \$109,000.

⁵ Véase *Resolución* de 28 de agosto de 2014, archivada en autos el 3 de septiembre de 2014.

⁶ Const. P.R., Art. II sec. 9.

mediante el ejercicio directo del poder de dominio eminente.⁷ De ordinario el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, Ley Núm. 12-1903, según enmendada,⁸ y la Regla 58 de las de Procedimiento Civil.⁹

Conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, toda acción o procedimiento de expropiación forzosa iniciado por el Estado deberá presentarse en la sala especializada de San Juan del Tribunal de Primera Instancia.¹⁰ Generalmente, junto a la demanda o acción de expropiación forzosa se presenta un legajo de expropiación que contiene una declaración de adquisición y entrega material de la propiedad.¹¹ Si la declaración cumple con los requisitos que dispone la Ley de Expropiación Forzosa y se consigna en el tribunal la compensación estimada, el título de dominio queda investido en la entidad gubernamental que solicitó la expropiación.¹² 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.¹³

Respecto a la exigencia del pago de la justa compensación, se 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.¹⁴ De ordinario *la justa compensación a que tiene derecho el dueño de un bien expropiado es aquella cantidad que representa todo el valor*

⁷ *Hampton Development Corp. v. E.L.A.*, 139 DPR 877 (1996).

⁸ 32 L.P.R.A. 2901 *et seq.*

⁹ 32 L.P.R.A. Ap. V R. 58. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, 180 D.P.R. 206 (2010).

¹⁰ 32 L.P.R.A. Ap. V secs. 2905, 2914.

¹¹ *Municipio de Guaynabo*, 180 D.P.R. en la pág. 217.

¹² *Id.*; *A.C.T. v. Ñesta*, 165 D.P.R. 891 (2005).

¹³ *Municipio de Guaynabo*, 180 D.P.R. en la pág. 217, citando a *A.C.T. v. 780,6141m2*, 165 D.P.R. 121 (2005).

¹⁴ *E.L.A. v. Rexco*, 137 D.P.R. 683 (1994).

*de la propiedad al tiempo de la incautación.*¹⁵ Además, 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.¹⁶

Ahora bien, la determinación de la justa compensación o del justiprecio de lo expropiado es una tarea esencialmente judicial.¹⁷ Es una determinación confiada en primera instancia a la discreción del tribunal.¹⁸ Los tribunales apelativos sólo intervienen con esta determinación cuando la suma concedida es exageradamente alta o ridículamente baja o cuando la misma no halla suficiente apoyo en la prueba admitida.¹⁹

B. *Deferencia a las determinaciones emitidas por los tribunales de instancia.*

Los tribunales están obligados a desalentar la práctica de falta de diligencia e incumplimiento con las órdenes del tribunal mediante su efectiva, pronta y oportuna intervención.²⁰ A esos efectos, debemos recordar que en nuestra misión de hacer justicia, la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces.²¹

No obstante, en el ámbito del desempeño judicial, la discreción *no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho.*²² Más bien, se ha entendido que *es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.*²³

Por último, en nuestro rol como foro apelativo es norma reiterada que no habremos de intervenir con el ejercicio de la

¹⁵ *E.L.A. v. Fonlledas Córdova*, 84 D.P.R. 573, 579 (1962).

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *ELA v. Rexco Industries*, 137 D.P.R. 683, 688 (1994); *ACT v. 8,554.741 mc²*, 172 D.P.R. 1050 (2008), en la pág. 1061.

¹⁸ *E.L.A. v. Soc. Civil Agrícola e Industrial*, 104 D.P.R. 392, 398 (1975).

¹⁹ *E.L.A. v. Bravo*, 79 D.P.R. 779 (1956).

²⁰ *Mejías v. Carrasquillo*, 185 D.P.R. 288 (2012).

²¹ *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 D.P.R. 721, 725 (1981).

²² *Pueblo v. Sánchez González*, 90 D.P.R. 197, 200 (1964).

²³ *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

discreción del tribunal de instancia, salvo en caso de un *craso abuso de discreción o que el tribunal actu[ara] con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.*²⁴ En ese sentido, la apelación o revisión se da contra la sentencia apelada; es decir, contra el resultado y no contra sus fundamentos.²⁵

Lo antes expresado está predicado en la premisa de que el foro apelativo no puede pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro de instancia. No hay duda de que ese es el foro que mejor conoce las interioridades del caso y quien está en mejor posición para tomar las medidas que permitan el adecuado curso del caso hacia su final disposición.

-III-

Analicemos los hechos de este caso a la luz del derecho discutido previamente.

En síntesis, el *ELA*, sostiene que el tribunal sentenciador abusó de su discreción al no permitir la suspensión de la vista en su fondo y señalarla para otra ocasión para que el *Estado* pudiera presentar evidencia pericial conducente a refutar el informe de valoración y el testimonio pericial, en torno al justo valor de la parcela expropiada que ofreciera la parte con interés. No tiene razón. Veamos.

De entrada, la petición de expropiación fue presentada en mayo de 2007. Es decir, que lleva alrededor de ocho (8) años litigándose. Desde el 15 de noviembre de 2012, la parte con interés presentó y anunció como perito el testimonio del tasador Raúl A. De Campos González para probar la justa compensación a la que tenía derecho. Todavía más, desde la fallida vista del 26 de septiembre

²⁴ *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

²⁵ *Asoc. de Pescadores Punta Figueras, Inc. v. Marina Puerto del Rey* 155 D.P.R. 906, 920 (2001).

de 2013 se le apercibió al *ELA* de las consecuencias de no contratar un perito tasador para el juicio pautado para el 28 de enero de 2014. Peor aún, dicho apercibimiento se le notificó al Ing. Miguel Torres, Secretario del *DTOP* y a la Lcda. Ivette Cancel, Directora Interina de la División Legal del *DTOP*.

Ante este escenario resulta irrazonable hablar de prueba sorpresiva. De hecho, el tracto procesal de este caso demuestra a todas luces que el *Estado* actuó de forma negligente en cumplimiento con las órdenes del tribunal dirigidas a presentar a tiempo su tasador y examinar la prueba de la *parte apelada*. Noten que en el juicio el *Estado* se limitó a oponerse a la prueba pericial ofrecida por los *apelados* por no habersele entregado el informe de valoración con anterioridad a la vista; cuando dicho informe estaba en poder del tasador Ian Pons, en momentos en que fungía como perito del *ELA*.

Si bien es cierto que las partes tienen, como parte del debido proceso de ley, derecho a ser oídos y presentar prueba a su favor, no se puede abusar de tal derecho y trastocar así la labor del tribunal de velar y garantizar que los procedimientos y asuntos se ventilen sin demora.

En la *sentencia apelada* el foro primario hace un recuento detallado del trámite procesal del caso, el cual devela las múltiples prórrogas y oportunidades concedidas al Estado. Si el *ELA* no pudo presentar evidencia a su favor fue por su irresponsabilidad, falta de diligencia y desidia en la tramitación de este caso. No abuso de discreción el foro apelado.

-IV-

Por los fundamentos antes discutidos resolvemos confirmar la *sentencia apelada*.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones