

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL ESPECIAL

AUTORIDAD DE
ENERGIA ELECTRICA
DE PUERTO RICO

Apelada

v.

JOSE A. RODAS
HERNANDEZ Y OTROS

Parte con Interés-
Apelantes

KLAN201500784

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil. Núm.:
K EF2008-0309
(1003)

Sobre:
Expropiación Forzosa

Panel integrado por su presidente el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Rivera Torres.¹

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2016.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Sucesión de José Antonio Rodas Hernández compuesta por Álida del Carmen, María Altagracia, José Ramón, José Alberto de apellidos Rodas Nazario; José Antonio y José Gerardo de apellidos Rodas Rodríguez (en adelante los apelantes o la Sucesión Rodas) y nos solicita que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante el TPI) el 30 de abril de 2015, notificada y archivada en autos el 1 de mayo siguiente. Mediante la misma el TPI concedió una compensación en daños ante el desistimiento de la expropiación forzosa comenzada por la Autoridad de Energía Eléctrica (en adelante la AEE) para el desarrollo del proyecto denominado Gasoducto del Sur, posteriormente renombrado como Proyecto Corredor de Utilidades del Sur.

¹ El Juez Rivera Torres comparece en sustitución del Juez Ramírez Nazario. (Orden Administrativa TA-2015-228).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la sentencia recurrida.

I.

El 6 de junio de 2008 la AEE presentó *Petición de Expropiación Forzosa para la Adquisición del Derecho Real y Perpetuo* de una servidumbre con cabida superficial de 0.3187 cuerdas, equivalentes a 1,252.6621 m/c, a constituirse sobre la finca número 25,104 propiedad del Sr. José A. Rodas Hernández, hoy su Sucesión, la cual sería destinada al diseño, construcción y mantenimiento del Proyecto Gasoducto del Sur.

Depositada la suma de \$125,300.00 como estimado de justa compensación por la adquisición del derecho peticionado, el 19 de junio de 2008 el TPI emitió Resolución otorgando a favor de la AEE la servidumbre y ordenando al Registrador de la Propiedad a inscribir el derecho a favor de la AEE.

Tras cuatro años de litigación y luego de múltiples trámites judiciales, el 27 de septiembre de 2012 la AEE presentó solicitud para desistir de la acción de expropiación. El 26 de abril de 2013 el TPI dictó Sentencia Parcial por Desistimiento. En la misma le ordenó al Registrador de la Propiedad practicar las correspondientes operaciones para la cancelación de la inscripción y revertir la titularidad a los dueños originales.

Luego de varios trámites de descubrimiento de prueba, las partes presentaron el *Informe de la Conferencia Preliminar entre Abogados* en el cual estipularon los siguientes hechos:²

1. El 6 de junio de 2008 la peticionaria AEE presentó ante este Tribunal una *Petición* para la adquisición de un derecho real y perpetuo de servidumbre sobre [0].3187 cuerdas, equivalentes a 1,252.6621 m.c. de terreno, de una propiedad perteneciente a José A. Rodas Hernández, hoy [los miembros que componen] su sucesión, ubicada en el Municipio de Ponce. (Añadido nuestro.)

² Estos hechos fueron consignados por el TPI en su Sentencia. Véase, Anejo 1 del Alegato de la parte apelante.

2. El uso público de dicha servidumbre era la construcción de una tubería para el transporte de gas natural [...], [proyecto] que se dio a conocer como el Gasoducto del Sur. (Añadido nuestro.)
3. La [p]eticionaria depositó en el tribunal la suma de \$125,300.00 como justa compensación por la servidumbre [objeto de expropiación], [la cual no ha sido] retirada por la parte con interés. (Añadido nuestro.)
4. Como parte del legajo de expropiación la [p]eticionaria incluyó un “Exhibit D” titulado “Restricciones Impuestas Sobre la Servidumbre Descrita en el Exhibit ‘A’ Correspondiente a la Parcela [AEE] #20-B”. (Añadido nuestro.)
5. La construcción y operación del Gasoducto del Sur estaba sujeta a legislación y reglamentación federal, entre [éstas]: el “Pipeline Safety Statute”, 49 USC 60101-60301, y las disposiciones de 49 CFR 192 y ss. [P]osteriormente se desistió de la construcción y operación del mismo. (Añadido nuestro.)
6. La [p]eticionaria sometió una declaración de impacto ambiental y [la consulta] número 2006-62-0788-JGU-T [referente la adquisición de la servidumbre de paso para el proyecto Gasoducto del Sur y el 29 de marzo de 2007 la Junta de Planificación] emitió una resolución de autorización parcial [“para efectos de las transacciones de terrenos” y de visto bueno “para vista pública para el uso propuesto”, dejando en suspenso la consulta “para que la parte proponente someta evidencia del cumplimiento con la Ley sobre Política Pública Ambiental para el uso propuesto”]. (Añadido nuestro.)
7. [El derecho de servidumbre y] el Exhibit “D” titulado “Restricciones Impuestas Sobre la Servidumbre Descrita en el Exhibit “A” Correspondiente a la Parcela [AEE] #20-B” fueron inscritos en el Registro de la Propiedad. (Añadido nuestro.)
8. El 24 de agosto de 2010 la Junta de Gobierno de la [Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico] aprobó la Resolución Núm. 3759. [En ésta se afirmó la política pública de la AEE sobre el Proyecto Corredor de Utilidades del Sur, que sería desarrollado en la franja de terreno adquirida para la instalación de la tubería de gas natural del Proyecto Gasoducto del Sur. (Añadido nuestro.)
9. El 26 de junio de 2012 la AEE presentó una demanda de expropiación enmendada para la adquisición de la misma servidumbre [Parcela AEE #20-B], [para cambiar el fin público de la servidumbre] a la construcción [del] proyecto denominado “Corredor de Utilidades del Sur”, [pero el Tribunal no le dio curso a la enmienda]. (Añadido nuestro.)
10. El 27 de septiembre de 2012 la [p]eticionaria presentó una moción solicitando se le autori[zara] el desistimiento de [la] petición de expropiación [...]. (Añadido nuestro.)
11. La [p]arte con [i]nterés, a su vez, presentó un escrito el 5 de octubre de 2012 en el que informó al Tribunal no tener objeción al desistimiento, [...] reservándose el

- derecho a reclamar los daños que le hubiese ocasionado la expropiación y su consiguiente desistimiento [...].
- 12.El 26 de abril de 2013 el Tribunal dictó sentencia parcial por desistimiento [...] y ordenó la cancelación [de la inscripción] de la servidumbre en el Registro de la Propiedad. (Añadido nuestro.)
 - 13.El precio unitario de la finca sujeto es de \$290.00 por metro cuadrado.
 - 14.La renta que [la parte] con interés [tiene] derecho a recibir por la pérdida de uso del área afectada por la servidumbre [expropiada y desistida] es equivalente al 8% anual del valor del área afectada por ésta. (Añadido nuestro.)
 - 15.El periodo de vigencia de la servidumbre fue del 6 de junio de 2008 al 26 de abril de 2013.
 - 16.La AEE presentó ante la Junta de Planificación de Puerto Rico una solicitud de enmienda de la consulta el 21 de marzo de 2012, con el propósito de cambiar el fin o uso público del Proyecto del Gasoducto del Sur al Proyecto Corredor de Utilidades del Sur.
 - 17.Las partes discrepan sobre la cabida del área afectada por la servidumbre.

El 3 de noviembre de 2014 se celebró la vista en los méritos sobre la reclamación en daños. La prueba presentada por los ahora apelantes consistió en el testimonio del Lcdo. Antonio Fuentes González, dueño de un predio contiguo, y el testimonio e informe pericial del ingeniero químico Rafael Cruz Pérez. Por su parte la AEE presentó como prueba testimonial a la Lcda. Ivelisse Sánchez Soultaire, testigo de hechos, y el testimonio e informe pericial del tasador Esteban Núñez Camacho.

Aquilatada la prueba presentada, el 30 de abril de 2015 el TPI dictó Sentencia ordenándole a la AEE compensar a los apelantes en la cantidad de \$71,021.96 más \$29,395.68 de intereses hasta esa fecha.

Inconforme con lo resuelto por el foro sentenciador, los apelantes acuden ante este foro intermedio imputando al TPI la comisión de los siguientes errores:

- A. COMETIO GRAVE Y PERJUDICIAL ERROR EL TPI AL DESCARTAR PRUEBA PERICIAL NO CONTRADICHA QUE ESTABLECIÓ QUE LA PROPIEDAD DE LA SUCN. RODAS QUEDO PRIVADA DE TODO USO PRODUCTIVO DURANTE LA VIGENCIA DE LA SERVIDUMBRE PARA EL GASODUCTO/CORREDOR DE UTILIDAD DEL SUR.

B. COMETIO GRAVE Y PERJUICIAL ERROR EL TPI AL LIMITAR A 1,252.6621 M.C. EL AREA DE LA PROPIEDAD DE LA SUCN. RODAS QUE QUEDÓ PRIVADA DE TODO USO PRODUCTIVO DURANTE LA VIGENCIA DE LA SERVIDUMBRE PARA EL GASODUCTO/CORREDOR DE UTILIDAD DEL SUR.

La AEE presentó su alegato en oposición y en síntesis se opone a que se modifique la sentencia dictada por el TPI por entender que la misma es conforme a derecho; y por entender que la parte apelante no probó que la totalidad de su finca quedó privada de todo uso productivo.

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

II.

El Artículo II, Sección 9, de la Constitución de Puerto Rico, LPRA, Título 1, dispone lo siguiente:

“No 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. [...]”

El procedimiento judicial de expropiación forzosa es uno de naturaleza civil *in rem* por lo que va dirigido contra la propiedad misma, y no contra las personas dueñas. Por esa razón la regla de justa compensación que se aplica normalmente, se limita a determinar el valor en el mercado de la propiedad sin consideración de otros intereses. *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 807 (1994). Sin embargo, la disposición aplicable al recurso aquí instada se encuentra en el texto de la sección 5(d) de la Ley de Expropiación Forzosa, 32 LPRA sec. 2910. La misma no tiene que ver con la justa compensación por la expropiación misma, sino con el daño que pueda causar un proceso de expropiación desistido. En este supuesto, las partes perjudicadas tienen derecho a reclamar “cualesquiera daños” que dicho desistimiento les ocasionara. En lo pertinente, la sección establece:

En cualquier procedimiento entablado o que se entable por y a nombre y bajo la autoridad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estadual, bien actúe en tales procedimientos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estadual por propia iniciativa y para su propio uso, o bien a requerimiento y para fines de cualquier agencia o instrumentalizada del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; (...), quedan [éstos] autorizados para desistir total o parcialmente, (...) de la adquisición de cualquier propiedad o parte de la misma o cualquier interés que en la misma haya sido o sea expropiado por o para la entidad expropiante por declaración de adquisición o de otro modo, y el título de dicha propiedad revertirá total o parcialmente, según sea el caso de desistimiento, a sus antiguos dueños; Disponiéndose, que los antiguos dueños de dichas propiedades podrán reclamar en el mismo procedimiento por el cual se hubiera adquirido título sobre las mismas, **cualesquiera daños que se les hubiesen ocasionado por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento total o parcial de dicha adquisición.** ... [Énfasis nuestro]

El texto antes citado autoriza la compensación de cualquier daño ocasionado “por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento”. Sobre el particular, la Lcda. Cynthia Torres Torres en su libro La Expropiación Forzosa en Puerto Rico, Ley, Jurisprudencia, Estudio y Guía Práctica, First Book Publishing, 2003, pág. 202 a 203, explica:

[E]l hecho de que el Estado decida discontinuar un procedimiento de expropiación, no significa que no tenga que indemnizar en algunos casos por la adquisición temporal de la propiedad o los daños que el desistimiento ocasione. El tribunal dentro de su facultad puede condicionar el desistimiento al pago de estos conceptos. En ese aspecto la ley crea una causa de acción en daños contra el Estado, que de acuerdo con sus términos es más abarcadora que la que ordinariamente existe cuando es la expropiación la que los ha ocasionado. Los daños causados por una expropiación generalmente se limitan a la propiedad en sí, mientras que respecto a los provocados por un desistimiento la ley nos indica que “...los antiguos dueños de dichas propiedades podrán reclamar en el mismo procedimiento el cual se hubiera adquirido título sobre las mismas, cualesquiera [énfasis suplido] daños que se les hubiesen ocasionado por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento total o parcial de dicha adquisición.”

Como se puede apreciar, la ley se refiere únicamente a los daños que el Estado puede quedar obligado a pagar por un desistimiento, si adquirió el título de la propiedad. Estos son los casos donde se radica la Declaración para la Adquisición de la Propiedad, y se deposita la justa compensación. Así, en términos generales el Estado está sujeto a indemnizar por dos partidas, la primera es por la adquisición de la propiedad que luego se desiste y la otra por los daños que el desistimiento ocasione.

Ahora bien, si resulta, pues, que el desistimiento no ocasionó daños, entonces solo se pagará por la adquisición del título. Torres Torres, *supra*, pág. 205. La compensación en daños no puede ser especulativa o insignificante y deben demostrarse con prueba afirmativa. *ELA v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573, 589-590. (1962). De igual manera, al momento de determinar la justa compensación en los casos de expropiación forzosa, lo primordial es fijarla de acuerdo al valor en el mercado del terreno incautado. *ELA v. Fonalledas Córdova*, *supra*. También, es preciso ponderar las ventas de propiedades similares y el uso más productivo a que podría dedicarse el predio expropiado dentro de un futuro razonable cercano, entre otros. Las consideraciones especulativas no son parte del proceso. *Id.*

Por último, es importante señalar que los foros apelativos solo intervendrán con la apreciación de la prueba que haga el foro de instancia, cuando se demuestre que la intervención del juzgador sobre los hechos en controversia se encuentra viciada por pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625 (2006); *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33 (2006); *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509 (2006); *S.L.G. Giovanetty v. ELA*, 161 DPR 492, 518 (2004); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Esto implica que los tribunales apelativos deben rendir deferencia a la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004).

Un foro apelativo no puede descartar y sustituir por sus propias apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, las determinaciones ponderadas del foro de instancia. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). Esto porque los juzgadores de primera instancia se encuentran en mejor posición de aquilatar la prueba testifical, observar el comportamiento de los testigos mientras declaran y adjudican la

credibilidad que merezcan. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Orta v. Padilla*, 137 DPR 927, 937 (1995); *Monllor v. Soc. Legal de Gananciales*, 138 DPR 600, 610 (1995).

III.

Los apelantes, en su primer error, aducen que el TPI erró al descartar la prueba pericial no contradicha que estableció que la propiedad de la Sucesión Rodas quedó privada de todo uso productivo durante la vigencia de la servidumbre. Igualmente, en su segundo señalamiento de error, alegan que el tribunal erró al limitar a 1,252.6621 m/c el área de la propiedad que quedó privada de todo uso productivo. Por estar ambos relacionados, procedemos a discutir en conjunto los referidos errores.

Como expresáramos, en un caso como el de autos el Estado está sujeto a indemnizar por dos partidas, la primera es por la adquisición de la propiedad que luego se desiste y la otra por los daños que el desistimiento ocasione. Véase *Torres Torres*, supra.

Conforme a la transcripción del juicio en su fondo, la prueba presentada por los ahora apelantes consistió en el testimonio del Lcdo. Antonio Fuentes González, dueño de un predio contiguo, y el testimonio e informe pericial del ingeniero químico Rafael Cruz Pérez. En síntesis, el testimonio del Lcdo. Antonio Fuentes González consistió en indicar que su propiedad era contigua a la de los apelantes e idéntica la ubicación de la servidumbre para el Gasoducto y que llegó con la AEE a una transacción por la pérdida total de la propiedad.³ En consecuencia dicho testimonio no aportó valor alguno en cuanto a la compensación solicitada en daños la cual fue valorada por los aquí apelantes en \$1,004,718.70. Como prueba pericial se presentó el testimonio del Sr. Rafael Cruz Pérez, Ingeniero Químico con experiencia en la fase de Ingeniería Química Ambiental. Durante

³ Véase páginas 6 y 7 de la transcripción del juicio en su fondo.

su testimonio, éste ilustró al TPI sobre el propósito de la servidumbre; las características del Gas Natural, el tipo de medida de seguridad que requiere el transporte por tubería del Gas Natural, y los riesgos que representa el referido transporte.⁴ En relación a la finca señaló que la misma tiene una zonificación de V4 lo cual indica **que en ella se podía realizar cualquier tipo de proyectos.**⁵ A preguntas relacionadas a los efectos, si alguno, que tuvo el proyecto del Gasoducto del Sur sobre los usos productivos el perito señaló que los mismos no serían posibles y que “...cualquier funcionario responsable en las Agencias reguladoras diera un permiso para construir ahí un quiosco de bacalaíto”⁶. Cuando en el directo se le preguntó si estaba consciente que el Proyecto del Gasoducto no llegó a construirse, y si esto alteraba su opinión en cuanto a la limitación de los usos productivos, éste declaró que no variaba su opinión.⁷

Por su parte, durante el contrainterrogatorio **el perito señaló desconocer sobre el desistimiento de la expropiación.**⁸ **También señaló desconocer sobre si la AEE llegó a realizar algo en la finca.**⁹ **E incluso desconocer si la finca estaba en las mismas condiciones que antes de la expropiación.**¹⁰ En relación al Informe Pericial éste señaló que en el mismo **no se expresa si en la finca había un desarrollo propuesto o alguna aprobación de proyecto.** De hecho **durante el re-contrainterrogatorio las partes estipularon que no solicitaron permisos para desarrollar en la finca.**¹¹ Posteriormente, a preguntas de la licenciada Torres Cartagena señaló que su Informe Pericial estaba basado en los

⁴ Véase páginas de la 17 a la 21 de la Transcripción del Juicio en su fondo.

⁵ Véase página 26, líneas 9-22 de la transcripción del juicio en su fondo.

⁶ Véase páginas 25 y 26 de la transcripción del juicio en su fondo.

⁷ Véase páginas 33 y 34 de la transcripción del juicio en su fondo.

⁸ Véase página 46 de la transcripción del juicio en su fondo.

⁹ Véase páginas 54 y 55 de la transcripción del juicio en su fondo.

¹⁰ Véase página 103, líneas 4-9 de la transcripción del juicio en su fondo.

¹¹ Véase página 109 de la transcripción del juicio en su fondo.

elementos regulatorios del Proyecto del Gasoducto¹² y que se limitó a evaluar las condiciones de seguridad que se suponían se dieran si se hubiera construido el proyecto.¹³ También señaló no tener experiencia o participado en proyectos relacionados con gasoducto.¹⁴

De otra parte, el Informe Pericial del tasador Esteban Núñez Camacho traído por la AEE contiene un estimado de los daños por desistimiento y durante su testimonio explicó al TPI cómo realizó el referido cómputo.¹⁵ Además, como consignó el TPI en su sentencia, el tasador no encontró en el mercado evidencia de comparables que demostraran que las propiedades del sector depreciaran por motivo de la servidumbre adquirida para el Proyecto Gasoducto del Sur, sino que las fluctuaciones en valor son consecuencia de la situación económica del país. Anejo 1, pág. 10 del Alegato de la parte apelada.

Según surge de la prueba y del testimonio del perito de la parte apelante, éstos no demostraron los daños que la incautación y su posterior desistimiento provocaron. De hecho, el perito de los apelantes aceptó desconocer si en la servidumbre se realizaron trabajos por parte de la AEE. Todo su testimonio estuvo pasado en meras especulaciones, producto de un proyecto que nunca se realizó, de unos permisos que nunca se solicitaron, y de las limitaciones regulatorias que se le imponen a este tipo de proyecto desconociendo si el Proyecto de Gasoducto del Sur cumplía con las mismas. En definitiva, dicho testimonio estuvo cimentado en proyecciones futuras de un proyecto inexistente. Además las partes estipularon el precio unitario de la finca de \$290.00 por metro cuadrado y que la adquisición de la servidumbre fue sobre [0].3187 cuerdas, equivalentes a 1,252.6621 mc.

¹² Véase página 59 de la transcripción del juicio en su fondo.

¹³ Véase página 74, líneas 4-10 de la transcripción del juicio en su fondo.

¹⁴ Véase páginas 60, 61 y 62 de la transcripción del juicio en su fondo.

¹⁵ Véase páginas 218-222 de la transcripción del juicio en su fondo.

Al no haberse probado la partida por los daños que el desistimiento ocasionó, solo procedía la partida por la adquisición de la propiedad que luego se desiste. Como bien concluyó el TPI y citamos:

No habiéndose probado por la parte con interés la alegación de la privación de todo uso productivo del predio o que el por ciento de limitación fuese mayor, resolvemos que la compensación por daños por desistimiento a que tiene derecho es: por la servidumbre sobre la *Parcela AEE 20-B* de 1,252.6621 m/c de terreno, siendo la limitación del uso y disfrute del derecho de propiedad del dueño de 50% y la tasa de capitalización anual de 8%. El periodo por el que deberá ser compensada es del 6 de junio de 2008 al 26 de abril de 2013, fecha estipulada por las partes como vigencia de la servidumbre. La suma determinada por tal concepto devengará intereses al seis por ciento (6%) anual (interés simple) **desde la fecha de la adquisición hasta el pago total.**

Por tanto los errores alegados no se cometieron y procede confirmar la sentencia.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia recurrida.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones