

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
Panel Especial

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Apelante

v.

EL OJO DE AGUA
DEVELOPMENT INC.;
JOHN DOE Y RICHARD
DOE
Apelados

KLAN201500535

Cons.

KLCE201500753

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Peticionario

v.

EL OJO DE AGUA
DEVELOPMENT INC.;
JOHN DOE Y RICHARD
DOE

APELACIÓN

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

Civil Núm.

K EF2008-0188
(1003)

Sobre: EXPROPIACIÓN
FORZOSA

CERTIORARI

procedente del
Tribunal Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.

K EF2008-0188
(1003)

Sobre: EXPROPIACIÓN
FORZOSA

Panel integrado por su presidenta, la Jueza García García, la Jueza Soroeta Kodesh, y la Jueza Cortés González¹.

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico [en adelante, “ELA” o “el Estado”] nos presenta un recurso de apelación en el que solicita que revoquemos la Sentencia que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, “TPI”] el 9 de febrero de 2015, y que notificó el siguiente día 12 de

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2015-227 fue asignada la Jueza Nereida Cortés González en sustitución del Hon. Juan R. Hernández Sánchez.

febrero.² Se trata de un caso de expropiación forzosa parcial, en el que el TPI determinó que la justa compensación por el terreno expropiado era de \$295,000 y de \$1,403,000 adicional por la pérdida de valor del remanente de la finca que quedó enclavado tras la expropiación del sujeto.

El ELA también nos presenta un recurso de *Certiorari* en el que impugna la Orden que dictó el TPI el 8 de abril de 2015 y que notificó el siguiente día 16 de abril, mediante la cual el foro primario acogió el “Memorando de gastos y costas” que presentó la parte con interés.³ El 15 de junio de 2015 ordenamos la consolidación de ambos recursos conforme dispone la Regla 44.1(b) de Procedimiento Civil.⁴

Evaluada la totalidad del expediente, con especial atención a los informes de los peritos de las partes y a la prueba pericial transcrita, **MODIFICAMOS Y CONFIRMAMOS** la sentencia apelada. En cuanto a la Orden relacionada a la concesión de costas, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la determinación del foro primario.

-I-

El presente caso se origina con la petición de expropiación forzosa que presentó el ELA el 10 de abril de 2008 para adquirir en pleno dominio un predio de terreno para uso y beneficio del Municipio de Juana Díaz. En ésta, el ELA describió la parcela objeto de expropiación de la siguiente manera:

² El caso fue identificado con el alfanumérico KLAN201500535.

³ Este segundo caso fue identificado con el alfanumérico KLCE201500753.

⁴ La Regla 44.1 de Procedimiento Civil establece en su inciso (b) lo siguiente:

(b) [...]. La resolución del Tribunal de Primera Instancia [sobre el pago de costas] podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *Certiorari*. De haberse instado un recurso contra la sentencia, la revisión de la resolución sobre costas deberá consolidarse con dicho recurso. (Énfasis nuestro)
[...].

URBANA: Parcela de terreno radicada en la Carretera Estatal 14, Km. 20.6. Barrio Cañas Arriba del término municipal de Juana Díaz, Puerto Rico, con un área superficial de 25,762.6775 metros cuadrados equivalentes a 6.5547 cuerdas, según mensura realizada por el Municipio de Juana Díaz. En lindes por el Norte, con la finca principal; por el Sur, con Carretera Estatal Núm. 14, Km. 20.6; por el Este, con Municipio de Juana Díaz; y por el Oeste, con la finca principal.⁵

Al momento de la expropiación, la parcela adquirida por el Estado era parte de una finca de mayor cabida que comprendía 148,308.61 metros cuadrados, lo que equivale a 37.7338 cuerdas [en adelante, “Finca Matriz”].⁶ El fin público de la expropiación parcial era destinar dicho predio a un proyecto residencial denominado “Proyecto de Viviendas Unifamiliares, Carretera Estatal 14, Km. 20.6, Barrio Cañas Arriba de Juana Díaz, Puerto Rico.” En su petición, el ELA identificó como parte con interés a la corporación El Ojo de Agua Development, Inc., titular registral de la propiedad, y al dueño de dicha corporación, el señor Humberto Escabí [en adelante, “Parte con Interés”].⁷ El peticionario depositó la suma de \$180,600 que estimó como la justa compensación por el predio a expropiar.

El 22 de abril de 2008, el TPI dispuso mediante Resolución la investidura de título a favor del ELA.⁸ El 22 de mayo de 2015, la Parte con Interés presentó una moción en la que solicitó el retiro de los fondos depositados bajo protesta. Consecuentemente, el TPI autorizó el desembolso de los fondos a favor de la corporación interesada. Las partes intentaron llegar a un acuerdo sobre la cantidad que debía entenderse como justa compensación por la propiedad expropiada, pero sus esfuerzos

⁵ Así surge de la *Petición de expropiación forzosa del 10 de abril de 2006*, Ap. 1 del Escrito de Apelación, pág. 5.

⁶ La Finca Matriz aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad como la Finca 17,496 al Folio 21 del Tomo 480 de Juana Díaz, Sección I de Ponce, Puerto Rico. Id. Véase, además, la Sentencia apelada, *Sentencia del 9 de febrero de 2015*, Ap. XLIII del recurso de *Certiorari*, pág. 209.

⁷ El ELA también identificó dos arrendamientos libres de cargas y gravámenes.

⁸ *Resolución del 22 de abril de 2008*, Ap. I del Escrito de Apelación, págs. 10-12.

resultaron infructuosos. Luego de varios trámites procesales, quedaron definidas las controversias entre las partes. Correspondía al TPI determinar la justa compensación por las 6.55 cuerdas de terreno expropiadas; si el remanente de 31.18 cuerdas de terreno, en efecto quedó enclavado, tal como alegó la Parte con Interés; y, de ser así, cuál era la justa compensación que debía satisfacer el Estado por ello.

La vista en su fondo se llevó a cabo durante los días 12 y 13 de marzo de 2014, 7 de mayo de 2014 y 12 de noviembre del mismo año. Las partes presentaron prueba documental y pericial. La prueba pericial consistió en el testimonio del tasador Esteban Núñez Camacho [en adelante, “Núñez Camacho”] y en el del ingeniero estructural José Luis González Cruz [en adelante, “González Cruz”], por parte de la Parte con Interés. El ELA presentó el testimonio del tasador Ángel Rodríguez. El Tribunal cualificó a ambos tasadores como peritos tasadores de propiedades inmuebles, mientras que al señor José Luis González Cruz quedó cualificado como perito ingeniero estructural, con amplia experiencia en diseño y construcción de estructuras, urbanizaciones y puentes de todo tipo, y como perito en estimados de costos de construcción de los puentes que ha diseñado. Los informes que estos peritos prepararon fueron admitidos en evidencia.

El primero en brindar su testimonio fue el señor Núñez Camacho, perito tasador de la Parte con Interés. Este preparó un Informe de Valoración el 28 de febrero de 2012, con fecha de efectividad de 10 de abril de 2008, en el que bajo un método de comparación directa concluyó que el valor de las 6.55 cuerdas expropiadas era de \$295,000. A su vez, determinó el valor de las 31.18 cuerdas del remanente presuntamente enclavado en

\$1,403,000 y el costo de la construcción de un puente para lograr acceso a éste en \$1,083,983.⁹

Explicó que al momento de la expropiación, el predio expropiado y el remanente formaban una sola unidad con un total de cabida de 37.73 cuerdas. Puntualizó que el único acceso que tenía la finca se encontraba en el predio expropiado. Por tanto, tras la expropiación, el remanente de la finca quedó inaccesible y enclavado. Afirmó que por ser una expropiación parcial en la que el remanente quedó sin acceso, no podía valorar el predio expropiado como uno independiente, sino como parte de un todo, porque un remanente enclavado no puede subsistir con vida propia. Aclaró que si el remanente hubiese tenido acceso, entonces podía valorar el predio expropiado por sí solo. Por tal razón, afirmó que lo propio era valorarlas como una finca completa y el unitario resultante aplicarlo a la parte expropiada, tal como hizo.¹⁰

Núñez Camacho indicó que los límites del vecindario eran bastante amplios. Este colinda al norte con la finca Ojo de Agua, al sur con la autopista PR-52, al este con la jurisdicción de Coamo y al oeste con el municipio de Juana Díaz. Explicó que un elemento importante a considerar son los usos predominantes del vecindario, el cual en el caso de la finca expropiada era uno residencial familiar con urbanizaciones y desarrollos ya construidos de uso residencial. Señaló que al momento de la expropiación la propiedad estaba vacante. Declaró que, para determinar el mejor uso de la propiedad al momento de la expropiación, consideró todos los permisos de desarrollo vigentes que a esa fecha ostentaba la propiedad. Entre estos, destacó una Consulta de Ubicación y una Resolución de la Junta de

⁹ *Transcripción de la vista de 12 de marzo 2014*, págs. 10 y 11; *Informe de Valoración del tasador Esteban Núñez Camacho*, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 338-339.

¹⁰ Id, en la pág. 15 y 27.

Planificación que autorizaba la construcción de una urbanización con 256 unidades de viviendas de interés social en la Finca matriz.¹¹

Núñez Camacho explicó que, como parte del proceso de comparación directa, escogió cinco (5) ventas comparables con el predio expropiado. Sobre estas detalló lo siguiente:

1. La venta núm. 1 ubica en la Carretera PR-14, Km. 18.2 en el Barrio Cañas de Juana Díaz, Puerto Rico. Tiene una cabida de 30.13 cuerdas. Fue vendida el 6 de octubre de 2006 por la cantidad de \$1,200,00 a razón de \$39,827.42 por cuerda. Esta tenía acceso a través de la PR-14. La describió como una de configuración irregular, topografía llana a moderadamente inclinada, de suelos no inundables, firmes y estables, con todas las facilidades y servicios básicos con cercanía al alcantarillado sanitario. No estaba zonificada y al momento de la compraventa estaba vacante con un mejor uso residencial. El vecindario era similar al de la propiedad expropiada. La propiedad fue vendida nuevamente en el año 2009, pero al contar con permisos de urbanización, su precio incrementó a \$5,098,225.

- a. Núñez Camacho concluyó que en cuanto a la localización, facilidades y servicios, esta propiedad era superior a la del sujeto por estar más cerca de áreas desarrolladas y cercanas al pueblo de Juana Díaz. No obstante, manifestó que era inferior en cuanto al mejor uso, ya que al momento de la compraventa no contaba con

¹¹ Id, en las págs. 19-20. Tanto la Consulta de Ubicación como la Resolución de la Junta de Planificación comprenden documentos estipulados por las partes.

permisos de desarrollo mientras que el sujeto sí. Tras realizar los ajustes correspondientes, determinó un unitario ajustado de **\$42,000 por cuerda**.¹²

2. La venta núm. 2 está localizada en la Carretera PR-1, Km. 112.0, Barrio Río Cañas de Juana Díaz, Puerto Rico. El 9 de julio de 2008 fue vendida por la cantidad de \$1,750,000. Su cabida es de 32.10 cuerdas de terreno, por lo que su precio unitario fue de \$54,517.13 por cuerda. La topografía de la comparable era llana, de suelos firmes y estables, su desagüe natural con una pequeña zona inundable. Contaba con todas las facilidades y servicios básicos. Su zonificación era residencial, al igual que su mejor uso y estaba en un vecindario similar al de la propiedad en valoración. Al momento de la compraventa estaba vacante.

a. Núñez Camacho detalló que realizó ajustes por motivo de la localización, pues al colindar con el mar, ello le añade valor a la propiedad. En cuanto a la topografía y suelos, también realizó los ajustes necesarios ya que, contrario a la propiedad en valoración, tenía una pequeña zona inundable que la hacía inferior en cuanto a este aspecto. La propiedad de esta compraventa estaba zonificada como residencial mientras que

¹² *Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho*, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 318-319 y 334-335; *Transcripción del 12 de marzo de 2014*, págs. 37-40, 47, 53-54.

el sujeto o propiedad en valoración no. No obstante, equiparó ambas por motivo del permiso de desarrollo residencial extenso con el que contaba esta última. Como esta comparable no contaba con un permiso de desarrollo, realizó un ajuste positivo. Determinó que los demás factores eran similares, por lo que estimó el unitario ajustado en **\$62,700 por cuerda**.¹³

3. La venta núm. 3 está localizada en la Carretera PR-704, KM. 3.1 del Barrio Cuyón de Coamo, Puerto Rico. Fue vendida el 9 de abril de 2008 en \$1,625,000. Al contar con una cabida de 23.57 cuerdas, su valor unitario fue de \$68,943.57 por cuerda. Tenía acceso directo a la Carretera Estatal PR-704. Su topografía fluctuaba entre llana a moderadamente elevada, de suelos firmes, estables y no inundables. Contaba con todas las facilidades y servicios necesarios, salvo alcantarillado. Su zonificación era de área desarrollada con un uso vacante al momento de la venta, con un mejor uso para desarrollo residencial unifamiliar. El vecindario era similar al sujeto.

- a. Núñez Camacho declaró que dicha propiedad había sido vendida previamente por \$625,000, a razón de \$27,624.31 por cuerda, pero que al obtener los permisos de

¹³ *Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho*, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 322 y 334-335; *Transcripción del 12 de marzo de 2014*, págs. 40-41, 54-60.

urbanización su valor incrementó en un 150%. La consideró superior en cuanto a los permisos de urbanización porque, distinto al sujeto, a la fecha de la venta el desarrollo estaba en una etapa avanzada. Por ello, realizó un ajuste negativo para equipararla con el sujeto. En cuanto a los demás factores determinó que ambas propiedades eran similares. Aclaró que aunque estuviesen en pueblos distintos, el elemento a considerar es el vecindario y el mercado en el que ubican, que en este caso eran similares. Determinó un unitario ajustado de **\$51,700 por cuerda**.¹⁴

4. La venta núm. 4 está localizada en la Carretera PR-545, Km. 1.2 del Barrio Descalabrado, Sector Las Gabias de Santa Isabel. El precio de venta al 29 de enero de 2007 fue de \$1,750,000. Al contar con una cabida de 35.42 cuerdas, su unitario fue de \$49,407.11 por cuerda. Contaba con acceso directo a la Carretera PR-545. Su configuración era irregular, de topografía llana a moderadamente ondulada, suelos firmes y estables no inundables. Disfrutaba de todas las facilidades de servicios básicos, excepto de alcantarillado sanitario. Al momento de la compraventa, su zonificación era residencial general y su uso vacante. Estaba en un vecindario similar al del sujeto. El mejor uso de

¹⁴ *Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho*, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 325-326 y 334-335; *Transcripción del 12 de marzo de 2014*, págs. 41-43.

la propiedad era de desarrollo residencial unifamiliar.

a. Núñez Camacho declaró que recibió ajuste de -10% porque su localización y acceso es superior a la del sujeto. Recibió otro ajuste al ser considerada inferior por no tener permiso de urbanización. En cuanto a los demás factores eran similares. Se determinó el unitario ajustado en **\$52,000 por cuerda**.¹⁵

5. La venta núm. 5 localiza en la Carretera PR-723, Km. 0.9 Interior del Barrio Asomante, Sector la Pista de Aibonito, Puerto Rico. Fue vendida el 15 de julio de 2006 a un precio de \$481,980. Al contar con una cabida de 16.62 cuerdas de terreno, su unitario fue de \$29,000 por cuerda. Contaba con acceso a través de la carretera municipal. Su configuración era irregular de topografía llana a montañosa, con suelos firmes, estables y no inundables. Tenía todas las facilidades de servicios básicos, excepto alcantarillado. Al momento de la compraventa no estaba zonificada, su uso era vacante con un mejor uso para desarrollo residencial unifamiliar. Su vecindario era similar al de la propiedad en valoración.

a. Núñez Camacho declaró que realizó ajuste por localización por ser una parcela de interior. También los realizó por suelo y

¹⁵ *Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 329 y 334-335; Transcripción del 12 de marzo de 2014, págs. 43-45.*

topografía, por considerarla inferior. De igual forma, realizó ajustes en mejor uso, pues no contaba con permisos para desarrollo aprobados al momento de la venta. En cuanto a los demás factores la consideró similar. Aclaró que para propósitos de desarrollo no hay diferencia en cabida. Determinó el unitario ajustado en **\$42,000 por cuerda**.¹⁶

Núñez Camacho le otorgó mayor peso a las compraventas núm. 1 y 4 por ser las que menos ajustes requirieron. El unitario ajustado de estas fluctuó entre \$42,000 y \$52,000 por cuerda. Este se reafirmó en el valor unitario de \$45,000 por cuerda que determinó en su Informe de Valoración. Conforme a dicho unitario, declaró que el valor del predio expropiado es de \$295,000 (6.55 cuerdas x \$45,000) y el del remanente enclavado en \$1,403,000 (31.18 cuerdas x \$45,000). Indicó que debido a que el remanente quedó enclavado e inaccesible, este perdió todo su valor y mejor uso. Ante ello, afirmó que el Estado tenía dos opciones: **adquirir el remanente que dejó enclavado** o construir un puente de acceso. Opinó que la mejor alternativa y la más económica para el Estado era pagar el valor de lo expropiado y los **daños por la pérdida de valor del remanente**.¹⁷ Ello, porque bajo la primera alternativa el Estado tendría que satisfacer una suma redondeada de \$1,700,000,¹⁸ mientras que la segunda consistiría de un pago redondeado de \$1,815,600.¹⁹

¹⁶ Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 332 y 334-335; Transcripción del 12 de marzo de 2014, págs. 45-47.

¹⁷ Transcripción del 12 de marzo de 2014, págs. 60-65 y 98.

¹⁸ Dicha cifra comprende \$295,000 por las 6.55 cuerdas de terreno expropiadas + \$1,403,000 por la pérdida de valor del remanente.

¹⁹ Este se conforma de los \$295,000 por la adquisición de las 6.55 cuerdas de terreno + \$1,083,000 del costo de construir el puente + \$436,659.73 por la pérdida temporal de uso del remanente en lo que se construye el acceso. Véase,

El testimonio de Núñez Camacho le mereció entera credibilidad al TPI. Consideró que presentó un Informe de Valoración completo y acertado.

La Parte con Interés también presentó el testimonio del ~~señor~~ Ing. José Luis González Cruz, perito en ingeniería estructural, quien opinó sobre la construcción de un puente para lograr acceso al remanente que quedó enclavado. El puente habría de ser construido sobre un cuerpo de agua que divide el remanente con la carretera PR-14. A grandes rasgos, indicó que su costo de construcción a la fecha de 30 de abril de 2010 era de \$1,083,983, pero que debido el aumento en el costo de vida en Puerto Rico, su costo actual sería de aproximadamente \$1,246,580.45.²⁰

Por su parte, el ELA presentó el testimonio del perito tasador Ángel Rodríguez, quien preparó un Informe de Valoración con fecha de efectividad de 21 de abril de 2007, previo a la expropiación, el cual adujo haber actualizado el 10 de abril de 2008 mediante carta.²¹ Bajo un enfoque de comparación directa estimó que el predio expropiado tenía un valor redondeado de \$180,600 (6.55 cuerdas x \$27,550 del unitario por cuerda que estimó). El perito no contempló en su Informe de Valoración el estado en que quedó el remanente tras la expropiación. Ello, a pesar que reconoció en su testimonio que cuando un remanente queda enclavado, el tasador está supuesto a considerarlo en su Informe.²²

Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, pág. 340.

²⁰ *Transcripción del 13 de marzo de 2014*, págs. 32-40; *Informe de Valoración del perito tasador Esteban Núñez Camacho*, Ap. XLIX del Escrito de Apelación, págs. 338-340.

²¹ *Transcripción del 7 de mayo de 2014*, págs. 38-39.

²² *Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez*, Ap. LI del Escrito de Apelación, págs. 457-458; *Transcripción del 12 de noviembre de 2014*, págs. 73-74.

En lo pertinente, declaró que valoró las 6.55 cuerdas expropiadas como un predio independiente, con vida propia, porque tenía acceso directo a la Carretera PR-14. Negó que el remanente haya quedado enclavado. Sin embargo, admitió que la entrada al remanente fue expropiada como parte de las 6.55 cuerdas de terreno. Insistió en que a la fecha de la incautación existían dos predios distintos que no se podían considerar como un todo, por lo que expresó discrepancias con el Informe de Valoración del perito tasador de la Parte con Interés.²³

Durante su testimonio reconoció que la Finca Matriz contaba con un permiso de desarrollo de urbanización vigente.²⁴ Como las 256 viviendas de interés social aprobadas estaban destinadas al remanente, mientras que la entrada al proyecto ubicaría en el terreno expropiado, determinó que no tenía que considerar el permiso aludido.²⁵ Sin embargo, a preguntas de la representación legal de la Parte con Interés, admitió que un permiso de desarrollo es una característica relevante que añade valor a una propiedad y que se considera una mejora adicional.²⁶ En cuanto al mejor uso de la propiedad, opinó que este era uno residencial de baja intensidad.²⁷ Por tanto, vemos que a los efectos de determinar el valor de la propiedad, éste no consideró en forma alguna el remanente ni los permisos vigentes que sabía existían.

El perito tasador del ELA reconoció que entre el remanente y la Carretera PR-14 transcurría un cuerpo de agua y que además existía una valla de seguridad de carreteras, un muro de contención y postes de tendido eléctrico y telefónico. A pesar de

²³ *Transcripción del 7 de mayo de 2014*, págs. 77-78. *Transcripción del 12 de noviembre de 2014*, págs. 58-59.

²⁴ *Transcripción del 7 de mayo de 2014*, pág. 46.

²⁵ *Transcripción del 7 de mayo de 2014*, pág. 46.

²⁶ *Transcripción del 12 de noviembre de 2014*, págs. 87-88.

²⁷ *Transcripción del 7 de mayo de 2014*, pág. 73; *Transcripción del 12 de noviembre de 2014*, págs. 78-80.

estas obstrucciones físicas y legales, afirmó que el remanente tenía acceso a la Carretera PR-14 y que era cuestión de pedir los permisos correspondientes.²⁸ Al ser concontrinterrogado, admitió que el valor de una propiedad está en su uso y que de no contar con acceso, carece de valor.²⁹

Como parte del proceso de comparación directa que utilizó para valorar las 6.55 cuerdas de terreno, escogió tres (3) compraventas que determinó eran comparables.³⁰ Su selección se limitó a tres (3) factores, a saber, la localización, topografía y cabida.³¹ De su testimonio se desprende que:

1. La venta núm. 1 está localizada en la Carretera PR-14, Km. 21.0, Barrios Río Cañas Abajo de Juana Díaz. Fue vendida el 7 de febrero de 2007 por la suma de \$575,000. Al tener una cabida de 25.6246 cuerdas, su precio unitario fue de \$22,439.37 por cuerda. Cuando se vendió, estaba vacante y no zonificada. Contaba con las facilidades de servicios básicos, menos alcantarillado. En su vecindario existía una carretera pavimentada. El perito no hizo constar en su Informe su mejor uso y si poseía permisos de urbanización.³² Ello, pese a que reconoció que eran factores a considerar al momento de valorar una propiedad bajo el método de comparación directa.³³

- a. Este indicó que el único ajuste que realizó fue por cabida por considerarla inferior al predio

²⁸ Transcripción del 7 de mayo de 2014, págs. 119-127.

²⁹ Transcripción del 12 de noviembre de 2014, pág.74.

³⁰ Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 74.

³¹ Transcripción del 12 de noviembre de 2014, pág. 100.

³² Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 74.

³³ Transcripción del 12 de noviembre de 2014, págs. 87-88 y 95-96.

en valoración.³⁴ Distinto a este último, la configuración de la propiedad era irregular. No se realizó el debido ajuste por ello. Tampoco se realizaron los ajustes pertinentes por tratarse de una parcela de interior, de la cual se desconocía su mejor uso, y no contaba con permisos de urbanismo. El perito expresó que no consideró necesario realizar el ajuste por permisología porque las viviendas de interés público aprobadas para la Finca Matriz estaban destinadas al remanente y no a las 6.55 cuerdas expropiadas. Reconoció que en el proceso de comparación directa le dio mayor peso a esta propiedad aun cuando puede observarse que fue la que más ajustes recibió.³⁵

2. La venta núm. 2 estaba localizada en la Carretera PR-14, Km. 22.7 en intersección con la Carretera 536. Fue vendida el 20 de abril de 2005 a un precio de \$675,000. Al contar con 25.1834 cuerdas de terreno, su unitario fue de \$26,803.37 por cuerda. Estaba vacante al momento de la venta. Comprendía una parcela de esquina no inundable, de topografía llana, forma regular, no zonificada y tenía acceso a la calle. Contaba con facilidades de servicios básicos, menos alcantarillado sanitario. El perito no hizo constar en su Informe su mejor uso y si tenía permiso de urbanización.³⁶

³⁴ Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 76; Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 458.

³⁵ Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 467; Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 77.

³⁶ Transcripción del 7 de mayo de 2014, en las págs. 75-76.

a. En la vista indicó que la propiedad no contaba con permisos de urbanización. Realizó ajustes por tiempo, localización (al ser de esquina), tener mejores accesos, topografía y cabida.³⁷ Sin embargo, no realizó ajustes por mejor uso y desconocía cuál era. Tampoco realizó ajustes por la propiedad no contar con permisos de urbanización.³⁸

3. La venta núm. 3 estaba localizada en el Barrio Río Cañas Arriba, Sector Cuatro Calles, Solar Núm. 2, calle "A" en el Municipio de Juana Díaz. Fue vendida el 24 de mayo de 2003 a un precio de \$30,000. Al tener una cabida de 2.5195 cuerdas de terreno, su unitario fue de \$11,907 por cuerda. Se encontraba vacante al momento de la venta. Su topografía es de superficie semi llana, de forma irregular y cuenta con acceso. Es una parcela interior no inundable. Su vecindario inmediato cuenta con las facilidades de servicios básicos necesarias.³⁹

a. El perito realizó un ajuste por cabida.⁴⁰ No obstante, reconoció que le dio un peso nominal a esta compraventa para fines de la valoración del sujeto.⁴¹

El TPI dictó Sentencia el 9 de febrero de 2015. En esta hizo constar los siguientes hechos que las partes estipularon:

³⁷ Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 76; Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 458.

³⁸ Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 469.

³⁹ Id, en la pág. 471.

⁴⁰ Transcripción del 7 de mayo de 2014, pág. 76. Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 458.

⁴¹ Informe de Valoración del perito tasador Ángel Rodríguez, Ap. LI del Escrito de Apelación, pág. 471.

1. La cabida de la descrita en el Exhibit "A" es de 6.55 cuerdas de terreno.
2. El Ojo de Agua Development, Inc. es el titular y Parte con Interés en este caso.
3. Características físicas de la finca de 6.55 cuerdas de terreno:
 - a. Facilidades y servicios: típicas tales como energía eléctrica, agua potable, líneas telefónicas, calles pavimentadas en el vecindario y otros, excepto servicio sanitario ya que no está dentro de la propiedad.
 - b. Calidad de los suelos de la finca de 6.55 cdas.: firmes y estables.
 - c. La finca de 6.55 cdas. no está zonificada.
 - d. La finca de 6.55 cdas. no es inundable.
 - e. El uso actual (al momento de la segregación y radicación del caso) era residencial.
 - f. La finca de 6.55 cdas. tiene acceso directo a la Carretera Estatal PR-14.
 - g. La finca de 6.55 cdas. y el remanente están frente a la Carretera Estatal PR-14.
4. En las colindancias de la Finca Matriz (37.7338 cdas.) no había urbanizaciones, pero la Finca Matriz sí tenía un desarrollo aprobado.
5. Que el Municipio de Juana Díaz obtuvo la Consulta de Transacción como requisito para adquirir las 6.55 cdas. de terreno descritas en el Exhibit "A" de la Petición de Expropiación. Dicha consulta tenía vigencia de dos (2) años dentro de los cuales se podía adquirir la propiedad.
6. Que el predio a adquirirse (las 6.55 cdas.), según la Consulta de Transacción, tenía como datos de inscripción los siguientes: Finca 17,496 inscrita al Folio 21 del Tomo 480 de Ponce, Sección I del Registro de la Propiedad de Ponce, PR.
7. Que la Junta de Planificación, el E.L.A. autorizó y aprobó la Consulta de Transacción para que el E.L.A. radicara la expropiación.
8. Que para entrar al remanente hay que atravesar la propiedad expropiada.
9. El Peticionario describió el sujeto expropiado de forma independiente y negó el remanente. La Parte con Interés describió la finca de mayor cabida de 37.7338 de la cual formaba parte las 6.55 cdas., le asignó valor a las 6.55 cdas. y al remanente de 31.18 cdas.⁴²

La prueba pericial del Estado no le mereció credibilidad al TPI por entender que su perito fue inconsistente en su testimonio

⁴² Sentencia del 9 de febrero de 2015, *supra*, en las págs. 216-217.

y que el Informe de Valoración que éste preparó no contempló elementos esenciales.

El foro primario determinó probado que el remanente quedó enclavado sin ningún acceso a la vía pública por motivo de la expropiación. Concluyó que el predio expropiado era parte integral y necesaria del remanente, pues allí ubicaba su único acceso. Indicó que el predio remanente perdió totalmente su valor al quedar inaccesible, por lo que procedía la compensación en daños. Este le reconoció credibilidad al enfoque de valoración que utilizó el perito tasador de la Parte con Interés, y es el que decidió utilizar en este caso. Según dispuso, dicho enfoque consideró las mejoras y la integridad de la totalidad de la finca antes de la expropiación para determinar un unitario. A base de éste, se determinó el valor del predio expropiado y del remanente que quedó enclavado. Puesto que el remanente dejó de ser funcional a causa de la expropiación, su valor, antes de que ello ocurriera, se computa como la pérdida de valor a compensar.

Fundamentado mayormente en el Informe de Valoración y el testimonio del perito tasador de la Parte con Interés, el TPI determinó la justa compensación de la siguiente forma:

Así, concluimos que el [ELA] expropió 6.55 cuerdas de terreno a razón del unitario establecido de \$45,000.00 por lo que debe compensar a la Parte con Interés en la cantidad de \$295,000.00 más los daños al remanente. Debido a que con la expropiación el remanente quedó sin acceso y sin valor económico alguno, el [ELA] debe compensar a la Parte con Interés por la pérdida de ese valor que es igual a \$1,403,000.00, considerando que antes de la expropiación ese era su valor y después, su pérdida de valor. Al sumar el valor de lo expropiado y los daños al remanente tenemos que la justa compensación adeudada es de \$1,700,000.00.⁴³

El TPI le confirió treinta (30) días al ELA para que cumpliera con la justa compensación decretada y los intereses legales correspondientes. A ello, se le descontarían los \$180,600

⁴³ Sentencia del 9 de febrero de 2015, *supra*, en las págs. 254-255.

que ya había consignado. Indicó en su Sentencia que se contemplaron alternativas reparadoras para lograr acceso al remanente enclavado, pero aun cuando se removieran las barreras físicas y legales existentes, sería necesaria la construcción de un puente, cuyo costo sobrepasaría la compensación ordenada por la pérdida de valor del remanente. Por tal razón, las descartó.

Ante una solicitud de reconsideración, el TPI reiteró su dictamen. Inconforme, el ELA acudió ante nos mediante el recurso de apelación del título en el que le atribuye al TPI los siguientes errores:

A. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN, AL ACOGER LA VALORACIÓN CONCEDIDA POR EL PERITO TASADOR DE LA PARTE CON INTERÉS COMO JUSTA COMPENSACIÓN.

B. INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN, AL ORDENAR LA CONSIGNACIÓN DEL PAGO DE LA SENTENCIA DENTRO DEL TÉRMINO DE TREINTA (30) DÍAS, NO EMPECE DICHA SENTENCIA NO HABER ADVENIDO FIRME Y, POR CONSIGUIENTE, EJECUTABLE.

El 23 de febrero de 2015, la Parte con Interés presentó un “Memorando de gastos y costas” en el que reclamó \$50,350 por los gastos del litigio. Tras varios trámites procesales, el 8 de abril de 2015 el TPI aprobó las costas sin oposición del Estado. El TPI se negó a reconsiderar. Inconforme, el ELA recurrió ante nos mediante un recurso de *certiorari* en el que formuló el siguiente señalamiento de error:

A. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE SAN JUAN, AL NO CONSIDERAR LA OPOSICIÓN PRESENTADA POR EL ESTADO AL MEMORANDO DE COSTAS, Y CONCEDER EL REMEDIO DE COSTAS QUE RESULTA IMPROCEDENTE EN UN CASO DE EXPROPIACIÓN, Y EN LA ALTERNATIVA, AL CONCEDER UNAS PARTIDAS EN COSTAS QUE NO SE JUSTIFICAN.

Habiendo analizado los escritos de las partes, los documentos incluidos por éstos en sus respectivos apéndices,

con especial atención a la transcripción de los testimonios presentados en la vista en su fondo, procedemos a resolver.

II.

A.

EXPROPIACIÓN FORZOSA

El procedimiento judicial de expropiación forzosa es de naturaleza civil y se lleva a cabo conforme dispone la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Ley de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, 32 LPRA secs. 2901, *et seq*, la regla 58 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 58, y el artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1113.

El disfrute de la propiedad privada es un derecho fundamental garantizado por la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Const. P.R., Art. II sec. 7. No obstante, este derecho no es absoluto, pues está sujeto al poder inherente del Estado de imponerle restricciones en beneficio del bienestar general. Ello implica que el Estado puede expropiar la propiedad privada en ejercicio de su poder inherente con el fin de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de la comunidad. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206, 216 (2010); *Autoridad de Tierras de P.R. v. Moreno Ruiz Developer Corp. et al.*, 174 DPR 409, 424 (2008); *Culebra Enterprise v. E.L.A.*, 127 DPR 943, 952 (1991); *E.L.A. v. Rosso*, 95 DPR 501, 536-537 (1967).

Cabe señalar que la facultad del Estado para expropiar la propiedad privada está supeditada a que medie justa compensación por la propiedad afectada. Ello, pues, nuestra Constitución garantiza 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 ...". Const. P.R., Art. II sec. 9; *Adm de Terrenos v. Nerashford*

Dev. Corp., 136 DPR 801, 807 (1994). Dicho precepto está contenido en nuestro Código Civil cuando establece que “[n]adie 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.” Artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1113. Podemos precisar entonces que, la facultad del Estado para expropiar propiedad privada se limita principalmente a que la expropiación obedezca a un fin público y a que otorgue una justa compensación al propietario. *Aner Investment Corp. v. Junta de Planificación*, 148 DPR 241, 247 (1999).

La determinación de la justa compensación es esencialmente un ejercicio judicial. *ACT v. 8,554.741 mc²*, 172 DPR 1050, 1060, 1061 (2008); *E.L.A. v. Rexco Industries*, 137 DPR 683, 688 (1994). Al realizar ese juicio valorativo, el juzgador de los hechos deberá procurar que la compensación por la propiedad expropiada sea una que coloque al dueño en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación. *Autoridad de Carreteras v. Adquisición de 8,554.741 m/c I*, 172 DPR 278, 294 (2007); *E.L.A. v. Rexco, supra*, en la pág. 689. Esta debe ser fijada mediante la determinación del valor en el mercado del predio expropiado. Es decir, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria y que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, considerando para ello las condiciones en las que se encuentre el bien al momento de la expropiación y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse el bien expropiado dentro de un futuro razonable. *Pueblo v. Huyke*, 70 DPR 754, 757 (1970); *E.L.A. v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573, 579 (1962); *Pueblo v. García*, 66 DPR 504, 511 (1946). Su

determinación excluye bases inciertas y especulativas. *E.L.A. v. Fonalledas Córdova, supra*, en la pág. 579; *E.L.A. v. Sucn. Gautier*, 81 DPR 580, 595 (1959).

Las ventas de aquellas propiedades similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado. No obstante, esta similitud no presupone igualdad sino solamente semejanza. *E.L.A. v. Fonalledas Córdova, supra*, en la pág. 580; *Pueblo v. Amadeo*, 82 DPR 102, 122 (1961). (Énfasis nuestro). Por tal razón, es pertinente considerar la similitud en topografía, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo expropiado y los bienes comparables. Ello se complementa con la prueba pericial que provean las partes. Ciertamente no existe una norma de aplicación inflexible para determinar el valor de terrenos, por lo que cada caso debe resolverse a conforme a sus circunstancias particulares. Id; *Pueblo v. García, supra*, en la pág. 510.

En el caso de una expropiación parcial, como parte de la justa compensación, el dueño del terreno expropiado puede reclamar los daños que el remanente de su terreno sufrió a causa de la expropiación. *E.L.A. v. Fonalledas Córdova, supra*, en la pág. 589. Le corresponde al dueño demostrar la existencia de tales daños, los cuales se miden generalmente por la depreciación en el valor del predio afectado por la expropiación. Id, en la pág. 590. En casos como el que nos ocupa, donde el remanente quedó enclavado tras la expropiación de un terreno contiguo, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que el dueño tiene derecho a ser compensado por la destrucción total de su derecho de acceso. *E.L.A. v. Rodríguez*, 103 DPR 636, 641 (1975); *Texaco v. Srio. de Obras Públicas*, 85 DPR 712, 726 (1962). Ello, pues para los efectos constituye “una confiscación (*taking*) ya que una propiedad enclavada pierde su valor económico, y por lo tanto, el

dueño debe ser compensado.” Id. La regla predominante es que el propietario debe tener un acceso razonable a su propiedad. Id.

Para determinar la pérdida de valor de un remanente es necesario conocer el valor que tenía antes de la expropiación y el que tuvo luego, cuando, como ocurrió en este caso, quedó enclavado o inaccesible. Ambos valores se restan y se compensa la pérdida en valor, de manera que se coloque al dueño en la misma situación que estaba previo a la expropiación. *E.L.A. v. Fonalledas Córdoba, supra*, en las págs. 593-594.

En síntesis, el Estado está obligado en casos de expropiación forzosa a depositar la justa compensación correspondiente al valor del título de dominio de la finca expropiada. *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 811 (1994). Le corresponde a los tribunales evaluar que en efecto sea justa.

B.

APRECIACIÓN DE LA PRUEBA

Es norma reiterada que los foros apelativos debemos brindar deferencia a las determinaciones fácticas realizadas por los tribunales de primera instancia. Ello, en reconocimiento de que son los juzgadores ante quien declara un testigo quienes están en mejor posición para apreciar en toda su extensión la declaración, no sólo en cuanto a lo que dice un testigo, sino también en la forma que lo hace. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, 175 DPR 799, 810, 811 (2009); *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004).

La credibilidad que merece un testigo no está sujeta únicamente al contenido de su declaración, su conformidad con la experiencia humana y el sentido común sobre la manera en la que lógicamente se comportan las personas y suelen

desarrollarse los acontecimientos. También es fruto de la manera en que se comporta un testigo al declarar. Amparado en ello, los foros apelativos mantendremos las determinaciones de hechos de un juzgador de instancia salvo medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Véase, Regla 42.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPR Ap. V, R. 42.2; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 817 (2009); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Dicha norma de autolimitación cede cuando "un análisis integral de dicha prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia". *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., supra*.

Cuando el testigo es un perito, al momento de determinar si adopta o descarta su testimonio, el foro de instancia deberá considerar: 1) las cualificaciones del perito; 2) la solidez de su testimonio; 3) la confiabilidad de la ciencia o técnica utilizada; 4) la parcialidad del perito. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 664 (2000). En consideración de estos criterios, el juzgador determinará el valor probatorio que le extenderá a dicho testimonio. *Id.* Toda vez que el juzgador de hechos no está obligado a aceptar las conclusiones de un perito, si luego de evaluar su testimonio concluye que no le merece credibilidad, tiene la facultad de rechazarlo. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, 179 DPR 322, 345-346 (2010). Como foro apelativo, estamos en plena libertad de adoptar nuestro criterio propio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial. *Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A.*, 143 DPR 935, 952 (1997); *Dye-Tex Puerto Rico, Inc. v. Royal Insurance Company of Puerto Rico*, 150 DPR 658, 662-663 (2000).

En consideración al estado de derecho aplicable y aquí expuesto, resolvemos.

-III-

Son tres los señalamientos de error que nos presenta el ELA. En el primero de estos, cuestiona la credibilidad que le reconoció el TPI a la valoración que realizó el perito tasador de la Parte con Interés para determinar la justa compensación por la expropiación y los daños ocasionados. Mientras que, en su segundo señalamiento, plantea que el TPI incidió al disponer un término fijo para consignar el pago de lo ordenado antes de que la Sentencia adviniera final y firme. Por último, indica en su recurso de *certiorari* que no procede la imposición de costas en casos como éste, donde se dilucida la justa compensación de un predio expropiado, por lo que el TPI incidió al así hacerlo. En la alternativa, aduce que las costas impuestas fueron injustas.

A.

El ELA nos solicita que revoquemos la Sentencia apelada porque entiende que el TPI erró en la apreciación de la prueba cuando rechazó el Informe Pericial que presentó su perito tasador y acogió, en vez, el método de valoración que utilizó el perito tasador de la Parte con Interés para determinar la justa compensación del terreno expropiado.

El perito tasador de la Parte con Interés, el señor Núñez Camacho, preparó un Informe de Valoración que consistió en un método de evaluación directa de cinco (5) ventas comparables que, a su mejor juicio, eran similares en cuanto a tamaño, forma, topografía, utilidades, mejoras, localización y vecindario. En este evaluó la propiedad en valoración como un todo, y no de manera independiente. Por otro lado, el perito tasador del ELA también preparó un Informe de Valoración bajo el método de comparación directa. No obstante, distinto a Núñez Camacho, evaluó el predio expropiado de manera independiente y se circunscribió a tres (3) factores, a saber, localización, topografía y cabida, para

seleccionar las tres (3) compraventas que utilizó en su método de valoración.⁴⁴

El foro primario determinó que el método de valoración que empleó el perito Núñez Camacho era el más acertado y el que contemplaba mejor la realidad de la propiedad antes que el Estado la expropiara, por lo que decidió acogerlo. Sobre ello, dispuso lo siguiente:

Además del acceso, la integridad funcional, económica y de mejor uso que el permiso de urbanización le impartía a las 37.73 cuerdas de terreno también hacía necesario considerarlo dentro del enfoque de parte de un todo. Después de la expropiación resultó un remanente de 31.18 cuerdas sin acceso siendo esta característica esencial para que cualquier terreno pueda tener vida propia y funcionar económicamente conforme a su mejor uso. Por lo tanto, entendemos que el enfoque de parte de un todo permite considerar todas las mejoras e integridad que tenían las 37.73 cuerdas de terreno antes de la expropiación. Dentro del enfoque de parte de un todo se determina el valor de toda la propiedad porque, el remanente en este caso, se queda sin acceso y no puede haber remanentes sin acceso. Luego, a base de un unitario que resulte se determina el valor de lo expropiado. En tercer lugar, se determina el valor que le quede al remanente si alguno. Si después de la expropiación el remanente perdió todo su valor como en este caso, esa es la compensación en daños más el valor de lo expropiado. Por lo tanto, resolvemos que el enfoque de valoración que utilizó el tasador Esteban Núñez, perito de la Parte con Interés, como parte de un todo, es el correcto y el que se debe utilizar en el presente caso.

De otra parte, en cuanto a los factores de comparación se refiere, resolvemos que los permisos de desarrollo de urbanización que tenían las 37.73 cuerdas de terreno que incluían las 6.55 cuerdas eran una mejora adicional y característica relevante que debió tomarse en cuenta al valorar y seleccionar las compraventas comparables. Por dicha razón, el mejor uso de la finca de 37.73 cuerdas de terreno que incluye la porción de 6.55 expropiada, es para desarrollo extenso. Toda vez que las compraventas que utilizó el perito tasador de la Parte con Interés tenían permiso de desarrollo aprobado o las que no lo tenían recibieron ajustes por ese factor de permisología, resolvemos también que el desarrollo del método de valoración del tasador de la Parte con Interés es el más acertado, de mayor credibilidad y peso. Advertimos que de haberse añadido un ajuste por permisología las compraventas del tasador del

⁴⁴ Transcripción de la vista de 12 de noviembre de 2014, pág. 100.

Peticionario las hubiera hecho incomparables por exceder el porciento de ajustes netos razonables.⁴⁵ (Énfasis nuestro).

Luego de evaluar los informes de valoración de ambos peritos tasadores junto a sus respectivos testimonios, resolvemos que el TPI no incidió al descartar aquel del Estado, y al admitir y conferirle credibilidad al que preparó el perito tasador de la Parte con Interés.

El ELA alega que el perito tasador de la Parte con Interés no debió valorar la propiedad como un todo, es decir como parte de la Finca Matriz sino como un predio independiente. Le imputa haber sobrevalorado la propiedad utilizando compraventas que, por sus diferencias, no debió considerarlas como parte de su método de valoración. Alega que el TPI debió resolver a base del Informe de Valoración de su perito tasador. Por ello entiende que debemos revocar la Sentencia apelada y devolver el caso al TPI para que se realicen nuevos informes de valoración.

El perito tasador de la Parte con Interés consideró en su Informe de Valoración la totalidad de la Finca Matriz antes de la expropiación para obtener el unitario que luego utilizó para estimar el valor de la parte expropiada. En su testimonio explicó que, al quedar sin acceso el remanente, tenía que valorar la propiedad de tal forma porque un predio enclavado no podía subsistir por sí solo. Manifestó que, por tal razón, para fines de la valoración del predio expropiado, era importante considerar los permisos de desarrollo que habían sido expedidos y que al momento de la expropiación estaban vigentes sobre la Finca Matriz. Contrario a este, el perito tasador del Estado no consideró en su Informe el estado del remanente ni los permisos de desarrollo aprobados por no entenderlo necesario.

⁴⁵ Sentencia del 9 de febrero de 2015, *supra*, en las págs. 253-254.

La prueba avala que el remanente de terreno quedó inaccesible tras la expropiación, toda vez que el único acceso con el que contaba la Finca Matriz ubicaba en las 6.55 cuerdas de terreno que expropió el Estado.⁴⁶ De hecho, las partes estipularon como hecho que para entrar al remanente había que atravesar por la propiedad expropiada. Aun así, el perito tasador del ELA negó en un principio que el remanente haya quedado enclavado, pero luego reconoció que la entrada a la Finca Matriz fue expropiada como parte de las 6.55 cuerdas de terreno.⁴⁷ Durante el conainterrogatorio, éste identificó aquellas obstrucciones físicas y legales que impedían el acceso al remanente. A saber, un cuerpo de agua que transcurría entre el remanente y la Carretera PR-14, una valla de seguridad de carreteras, un muro de contención, y postes del tendido eléctrico y telefónico.⁴⁸ No pudo identificar en el remanente un área de acceso razonable a la Carretera PR-14.

En casos como este, donde al Estado expropiar parte de un terreno despoja al remanente de la Finca Matriz de su única vía de acceso, la condición del dicho remanente es un factor importante a considerar al momento de calcular la justa compensación. Este hecho es importante pues, al no tener acceso, la propiedad carece de valor. *E.L.A. v. Rodríguez, supra*; *Texaco v. Srio. de Obras Públicas, supra*. Ambos peritos tasadores coincidieron en que, al momento de valorar una propiedad, todo tasador debe considerar cuando un remanente queda enclavado a causa de la expropiación.⁴⁹ Sin embargo, quien único lo contempló en su Informe fue el perito de la Parte con Interés. Ello, sin lugar a dudas aporta a la credibilidad que

⁴⁶ Transcripción de la vista del 12 de marzo de 2014, págs. 15 y 27.

⁴⁷ Transcripción de la vista del 7 de mayo de 2014, págs. 77-78; Transcripción de la vista del 12 de noviembre de 2014, págs. 58-59.

⁴⁸ Transcripción de la vista de 7 de mayo de 2014, págs. 119-127.

⁴⁹ Id, en las págs. 73-74; Transcripción del 12 de noviembre de 2014, págs. 15 y 27.

el TPI le reconoció al método de valoración que realizó Núñez Camacho y mina la del que utilizó el perito tasador del ELA.

Otro factor que ameritó credibilidad a la prueba pericial de la Parte con Interés fue que Núñez Camacho consideró en su análisis el permiso de desarrollo vigente con el que contaba la propiedad en valoración al momento de la expropiación, mientras que el perito tasador del ELA no lo hizo. En un intento por justificar su omisión, este último indicó que, a su entender, no era necesario hacerlo ya que las residencias proyectadas se construirían sobre el remanente y no sobre la parte expropiada. Su argumento no nos persuade. No vemos razón por la que se excluya en la valoración un permiso de desarrollo que fue aprobado para la totalidad de las 37.73 cuerdas de terreno que comprendía la Finca Matriz, de la cual el predio expropiado formaba parte, sin exclusión de área alguna.⁵⁰ Dicho por el perito tasador del ELA, este tipo de permiso comprende una mejora importante a considerar como parte del mejor uso de un terreno.⁵¹ Al no considerarlo cuando debió hacerlo, ello le restó credibilidad a su Informe y testimonio.

Puntualizamos que al evaluar la justa compensación por un predio expropiado, debemos considerar las condiciones existentes previas a la expropiación y el uso más productivo o beneficioso al que podría dedicarse. *Pueblo v. Huyke, supra; E.L.A. v. Fonalledas Córdova, supra; Pueblo v. García, supra.* En cuanto al mejor uso del terreno, el TPI determinó que este comprendía uno de desarrollo residencial extenso. Para ello, se amparó en el permiso de desarrollo con el que contaba la Finca Matriz, el cual comprende un factor esencial que, como indicamos, el ELA no contempló en su método de valoración. Nos

⁵⁰ *Permiso de Urbanización y Resolución de la Junta de Planificación*, Aps. XLVII y XLVIII del Escrito de Apelación, págs. 283-285.

⁵¹ *Transcripción de la vista de 12 de noviembre de 2014*, págs. 87-88.

parece acertada su determinación. Tal como reconoció el perito tasador del ELA en su testimonio, el mejor uso es aquel que mayor rendimiento económico le da a la propiedad y el que resulta más lucrativo.⁵² Es razonable pensar que en este caso el mejor uso de la propiedad en valoración sería el del desarrollo residencial que le fue aprobado.

Las inconsistencias en la prueba del Estado que aquí hemos expuesto nos parecen razones suficientes para que el TPI no le reconociera credibilidad. No obstante, nuestra intervención no se limita a evaluar la prueba no creída por el TPI, sino también aquella en la que fundamentó su determinación.

Por un lado, el perito tasador del Estado utilizó solo tres (3) criterios (localización, topografía y cabida) para escoger las ventas que utilizó en su proceso de comparación directa. Éste no realizó los ajustes pertinentes sobre aquellos elementos importantes que omitió y hemos detallado, lo que entendemos, pudo minar el peso que se le dio a su testimonio. Mientras, el perito de la Parte con Interés seleccionó (5) ventas bajo varios otros criterios que consideró importantes (tamaño, forma, topografía, utilidades, mejoras, localización y vecindario). Al comparar el contenido de ambos informes, resulta claro que Núñez Camacho realizó un proceso de valoración más completo. Como el remanente no podía subsistir por sí solo, evaluó las 6.55 cuerdas como parte de un todo. Consideró factores imprescindibles como el estado del remanente, la permisología aprobada y un mejor uso de desarrollo extenso, lo que lo hizo más preciso. Seleccionó ventas de propiedades que comparaban con la que es objeto de valoración. A saber, todas de cabida similar; de forma irregular; de topografía llana; de suelos firmes y estables, en su mayoría no inundables; y vacantes al momento de la compraventa. También

⁵² Id, en la pág. 76.

consideró que, al igual que el predio en valoración, tuviesen un mejor uso residencial o de desarrollo residencial; que contaran con facilidades de servicios básicos; que sus vecindarios fuesen similares; y que tuviesen acceso.

El ELA alude a algunas diferencias de la propiedad en valoración con las ventas comparables que utilizó Núñez Camacho en su proceso de comparación directa para intentar impugnar la credibilidad de su Informe. Sin embargo, de su testimonio e Informe, se desprende que Núñez Camacho subsanó las diferencias mediante los ajustes pertinentes. Así, si la venta tenía alguna característica superior a la del predio en valoración, aplicó un ajuste negativo y si se trataba de una característica inferior, aplicó un ajuste positivo. A modo ilustrativo, como la venta núm. 2 estaba cerca del mar y ello incidía positivamente sobre su valor, le aplicó un ajuste negativo. De igual forma, como no contaba con un permiso de desarrollo residencial, contrario al sujeto, le aplicó un ajuste positivo.

Por otra parte, el ELA cuestiona que Núñez Camacho incluyera en su estudio ventas comparables localizadas en municipios como Coamo, Santa Isabel y Aibonito. Ahora bien, entendemos que lo esencial es que, como quedó demostrado, se trataban de propiedades similares, en municipios aledaños, que, tal como indicó Núñez Camacho, compartían similitudes de vecindarios. Las compraventas de propiedades similares constituyen la prueba principal bajo el método de comparación directa. No obstante, conviene aclarar que dicha similitud no presupone igualdad, sino semejanza. Por ello, es importante que se consideren las semejanzas en topografía, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo expropiado y los bienes comparables. *E.L.A. v. Fonalledas, supra*, en la pág. 580.

Ciertamente, siempre van a existir algunas diferencias, no obstante, lo importante es que las compraventas sean similares al sujeto y que cualquier disimilitud sea subsanada mediante los ajustes necesarios. Al examinar el Informe de Valoración que el TPI determinó acoger, se puede apreciar que las ventas que utilizó el perito tasador de la Parte con Interés, son similares en los factores que determinó como importantes y que se realizaron los ajustes pertinentes sobre las diferencias encontradas. Según surge de los autos, en su testimonio y en su informe, Núñez Camacho afirmó que de las cinco (5) ventas que utilizó, le confirió mayor peso a las número 1 y 4, por ser las que menos ajustes requirieron. El unitario ajustado entre estas dos fluctuó entre \$42,000 y \$52,000 por cuerda. Dada la similitud con el predio en valoración, y considerando que se realizaron los ajustes pertinentes, nos parece justo y razonable el valor unitario de \$45,000 por cuerda que estimó Núñez Camacho en su Informe de Valoración. Un análisis cuidadoso de la prueba revela que las recomendaciones que incluyó este perito en su Informe estuvieron bien fundamentadas. Ante ello, concluimos que actuó correctamente el TPI al acogerlas y aplicar el método de valoración que este utilizó para estimar la justa compensación.

En síntesis, después de la expropiación parcial de la Finca Matriz, resultaron dos propiedades. Una de menor cabida con acceso perteneciente al Estado y otra de mayor cabida que quedó enclavada. El acceso es una condición esencial para que cualquier terreno pueda tener vida propia y funcionar conforme su mejor uso. Así, tal como concluyó el TPI, podemos precisar que el predio expropiado era parte integral y necesaria del remanente. El enfoque de análisis de un todo, que aplicó el perito tasador de la Parte con Interés, le permitió al TPI considerar la integridad de la Finca Matriz previo a la

expropiación. Dicho enfoque lo colocó en mejor posición para poder determinar con mayor certeza cuál era la situación económica del predio antes que el Estado lo expropiara.

En síntesis, el perito tasador de la Parte con Interés presentó el Informe de Valoración más completo. Su informe contrasta con el preparado por el perito del Estado y refleja una investigación más profunda y un análisis pormenorizado sobre los datos que tomó en consideración para estimar la justa compensación del sujeto. Ello le restó confiabilidad a la prueba del Estado y llevó al TPI a acoger y conferirle un alto valor probatorio al enfoque valorativo de la Parte con Interés. Por tanto, no vemos razones para interferir con su criterio. Concluimos que no se cometió el primer error alegado. Resulta totalmente improcedente la solicitud del Estado apelante de que ordenemos la devolución del caso al tribunal primario para que se permita a las partes presentar nuevos informes de valoración.

Más bien, observamos una omisión en la Sentencia recurrida. Veamos.

En el capítulo relativo a la justa compensación por las expropiaciones parciales de la obra *Nichols on Eminent Domain*⁵³, el que utiliza el foro primario como fuente jurídica, se advierte del riesgo de incurrir en una doble compensación al adjudicar daños al remanente. Como hemos indicado anteriormente, el TPI acogió el testimonio del perito de la Parte con Interés respecto del daño al remanente por la pérdida del único acceso a vía pública que resultó de la expropiación de las 6.55 cuerdas. Sin embargo, el foro primario perdió de vista la implicación de aquella parte del testimonio del tasador Núñez Camacho en la que este indicó que al quedar enclavado e inaccesible y sin valor el remanente de 31.18 cuerdas, el Estado tenía dos opciones: **adquirir el remanente que**

⁵³ 4A –14 Nichols on Eminent Domain sec. 14.02

quedó enclavado o construir un puente de acceso. El mismo principio se expone en un artículo titulado *La Justa Compensación en la Expropiación Parcial* publicado en 48 Rev. Jur. U. Inter. P.R. 475 (2014). Su autor, Jaime Alverio Ramos, al discutir los daños por pérdida total de los accesos advierte a la página 492: “Cuando se pierde todo acceso al remanente como resultado de una expropiación parcial, el ente expropiante **debe adquirir todo el bien** o construir un acceso razonable de acuerdo con el uso de la propiedad.”

Toda vez que el foro de primera instancia resolvió que el Estado venía obligado a compensar a la Parte con Interés por el valor total del remanente, para evitar que la Parte con Interés reciba una doble compensación, debió haberse dispuesto que en virtud de ese pago, el Estado adquirirá el título de las 31.18 cuerdas que lo componen. Al no hacerlo, la Parte con Interés quedó en una mejor posición de la que estaba previo a la expropiación, pues se le habría pagado el justo valor por la totalidad del remanente y a la misma vez retendría la propiedad del mismo. Como se ha dicho, la justa compensación debe ser una que coloque al dueño en una situación económica **equivalente** a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación. *E.L.A. v. Rexco, supra*, en la pág. 689; *Autoridad de Carreteras v. Adquisición de 8,554.741 m/c I, supra*.

B.

De otra parte, el ELA aduce que el TPI incidió al ordenarle consignar en treinta (30) días el pago de lo ordenado, a pesar que la Sentencia no había advenido final y firme. Sobre este particular, nuestro ordenamiento jurídico establece que para poder solicitar la ejecución de una sentencia, esta debe haber advenido final y firme. Adviene final y firme una sentencia

“contra la cual no cabe recurso de apelación debido a que transcurrió el referido término para solicitar apelación y/o por razón de que, interpuesto el recurso de apelación, el tribunal apelativo confirmó la misma y los términos de reconsideración ya transcurrieron.” *Suárez Morales v. E.L.A.*, 162 DPR 43, 62 (2004). Puesto que el presente caso se encuentra en su etapa apelativa, sin duda, la Sentencia apelada no ha advenido final y firme y, por ende, no es ejecutable.

Ciertamente el término de treinta (30) días que dispuso el TPI para que el ELA consignara el pago de lo ordenado habrá de comenzar a cursar una vez advenga final y firme la Sentencia. Por tanto, tal como dispone la Ley de Expropiación Forzosa, una vez la sentencia que dispone de este proceso de expropiación sea final, firme e inapelable, es cuando el Secretario de Hacienda de Puerto Rico queda obligado a pagar a la Parte con Interés la diferencia entre la justa compensación que ordenó el TPI y la cantidad que el ELA consignó, además de los intereses correspondientes. 32 LPRa sec. 2908. Ante ello, no consideramos que el TPI haya incurrido en lo señalado como error.

C.

Por último, el ELA plantea en su recurso de *certiorari* que el TPI incidió al aprobar el memorando de costas sin considerar su oposición. En la alternativa, sostiene que en casos de expropiación forzosa no procede la imposición de costas. Luego de analizar lo planteado, resolvemos expedir el auto de *certiorari* para revisar la Orden sobre costas que dictó el TPI. Así, nos corresponde evaluar si actuó correctamente el TPI al acoger el memorando de costas que presentó la Parte con Interés sin presuntamente contar con la oposición del ELA.

Según surge del expediente, la Parte con Interés presentó oportunamente, el 23 de febrero de 2015, un Memorando de gastos y costas en el que reclamó \$50,350 por los gastos del litigio. El 26 de febrero de 2015, el TPI le ordenó al ELA que fijara su posición en un término de diez (10) días.⁵⁴ El 5 de marzo de 2015 el ELA solicitó tiempo adicional para ello. La Parte con Interés se expresó en contra de la extensión de los términos. El 27 de marzo de 2015, el TPI notificó una Orden, con fecha de 24 de marzo de 2015, que confirmó diez (10) días adicionales para que el ELA hiciera constar su posición. Tras otros trámites procesales, el ELA compareció oponiéndose al memorando de costas el 9 de abril de 2015. No obstante, el día antes, el TPI había dictado la Orden en la que aprobó el Memorando de Costas y consignó que lo aprobó sin oposición del ELA ya que había expirado el término concedido en prórroga para reaccionar.⁵⁵

Conforme dispone la Regla 44.1(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, “[c]ualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas.” Por otro lado, la Regla 68.2 de Procedimiento Civil permite que el juzgador de los hechos extienda o acorte los términos prescritos en el referido cuerpo de normas procesales. Ahora bien, claramente consagra que el juzgador “no podrá prorrogar o reducir el plazo para actuar bajo las disposiciones de las Reglas 43.1, 44.1, [...]” y otras. Regla 68.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 68.2.

A tenor con dicho precepto, a partir del momento en que le fue notificado el memorando de costas al ELA, éste contaba con

⁵⁴ La Orden fue notificada el 2 de marzo de 2015.

⁵⁵ La Orden fue emitida el 8 de abril de 2015, y le fue notificada a las partes el siguiente día 16 de abril.

diez (10) días para expresar su posición. Toda vez que del expediente no surge prueba en contrario, se presume que la notificación fue simultánea a la presentación del Memorando de costas del 23 de febrero de 2015. A pesar de la norma reglamentaria, el TPI le confirió un plazo adicional al ELA para que cumpliera con lo ordenado. Vale aclarar que, aún bajo el supuesto de que el ELA haya presentado su oposición oportunamente, la misma carece de fundamentos que pudiesen haber alterado lo resuelto por el TPI.

En su escrito en Oposición, el ELA, no ha cuestionado las partidas que reclamó y detalló la Parte con Interés en el Memorando de costas y gastos. Este se limitó a argumentar que en casos como el que nos ocupa, donde se dirime la justa compensación, no está contemplado el reembolso de costas. Como alternativa, le solicitó al TPI que ordenara “a la parte con interés producir evidencia que sostente los alegados gastos”. Puntualizamos, que es en su recurso de *certiorari* que el ELA argumenta sobre la no procedencia de ciertas partidas contenidas en el memorando de costas. Sabido es que el ELA no puede traer por primera vez ante este foro revisor unos planteamientos que correspondía presentar ante el tribunal de primera instancia. A razón de ello, nos abstendremos de dirimir sobre la procedencia de las partidas o cuantías aprobadas como costas.

La concesión de costas se rige primordialmente por lo dispuesto en la referida Regla 44.1 de Procedimiento Civil, supra. En lo pertinente, establece que:

Regla 44.1. Las costas y honorarios de abogados.

(a) Su concesión. 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 rembolsar a otra. (Énfasis nuestro.)

El propósito de esta regla es uno reparador, pues, según ha resuelto nuestro Tribunal Supremo, con ello se procura “resarcir a la parte que advenga victoriosa en el caso mediante el reembolso de aquellos gastos que se estimen necesarios y razonables para efectos de prevalecer en su posición”. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880, 934 (2012).

El ELA plantea que el concepto de “parte victoriosa” no se ajusta a casos como éste, donde se dilucida la justa compensación ante una expropiación. Ello, bajo la premisa de que como el Estado obtiene el predio de interés y el dueño recibe compensación por su pérdida, ambas partes resultan favorecidas. También argumenta que la Ley de Expropiación Forzosa guarda silencio sobre la concesión de costas.

Si bien, podríamos concluir que en los casos de expropiación ambas partes resultaron favorecidas, no podemos pasar por desapercibida la diferencia sustancial entre la cuantía que el TPI decretó como justa compensación y la que estimó el ELA en su petición de expropiación. El Estado determinó la justa compensación en \$180,600 mientras que, tras un extenso proceso que comenzó el 10 de abril de 2008, el foro primario mediante Sentencia de 9 de febrero de 2015 determinó un valor de \$295,000 por el predio expropiado y de \$1,403,000 adicional por la pérdida de valor del remanente de terreno que quedó enclavado tras la expropiación. Si bien es cierto que la Sentencia favoreció a ambas partes, también es cierto que la Parte con Interés, obtuvo a su favor una justa compensación sustancialmente diferente a la que estimó el ELA. Ello acarreo una serie de gastos que la Parte con Interés se vio obligada a

incurrir por razón del pleito de expropiación interpuesto por el Estado, los cuales fueron necesarios para la litigación del valor y daños ocasionados con motivo de la expropiación.

No nos parece razonable la pretensión del Estado de que la Parte de Interés sufrague de su propio peculio aquellos gastos en los que tuvo que incurrir para defenderse de un pleito que no provocó. A nuestro juicio, y tal y como lo reconoció el TPI cuando determinó que procedían las costas, el Estado no puede impedir que la Parte con Interés pueda recobrar como costas aquellas partidas razonables en las que necesariamente incurrió para defenderse. Ciertamente la Ley de Expropiación Forzosa no dispone el reembolso de costas en una acción de expropiación, pero tampoco lo prohíbe. Nótese que la referida Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, reconoce que la concesión de costas siempre descansa en la discreción del tribunal y proceden para que a la parte victoriosa se le desembolsen “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.” Sin duda, denegar el reembolso de costas a la parte expropiada menoscabaría la justa compensación, a la que constitucionalmente tiene derecho.

Consideradas las particularidades de este caso, resulta sensato concluir que la Parte con Interés fue quien verdaderamente prevaleció, pues, con su evidencia pericial, pudo demostrar que el remanente quedó enclavado, así como la justa compensación que se debía satisfacer para ello y que tenía derecho a una suma mayor a la que el ELA estimó por el predio a expropiar que consignó en el tribunal. Tomamos en cuenta que, como cuestión de hecho, se dispuso que debía recibir \$1,517,400 adicionales a los que estimó el ELA. Por consiguiente, como parte vencedora que consideramos y resolvemos que es, la Parte

con Interés tiene derecho a recobrar en calidad de costas todos aquellos gastos razonables en los que se vio precisada a incurrir para defenderse y prevalecer en este pleito. El TPI actuó correctamente al así disponerlo.

-IV-

En mérito de lo expuesto, **SE MODIFICA** la Sentencia apelada a los únicos efectos de dictaminar que, una vez efectuado el pago de la suma adjudicada como justa compensación por el remanente de 31.18 cuerdas, el título sobre dicho predio quedará investido en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para beneficio del Municipio de Juana Díaz. Así modificada, confirmamos todos los otros extremos de la sentencia apelada. Además, en cuanto a la Orden relacionada a la concesión de costas, se expide el auto de *certiorari* y se confirma la determinación del TPI.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. **La juez García García emitió un Voto Conforme y Disidente.**

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

