

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

ADMINISTRACIÓN DE  
TERRENOS DE PUERTO  
RICO

Peticionario

v.

W.M.S. CORPORATION  
Recurrido

KLCE202101285

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Región  
Judicial de San  
Juan

Número:  
K EF2005-0653

Sobre:  
Expropiación  
Forzosa

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berríos

Ortiz Flores, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de noviembre de 2021.

Comparece ante nosotros la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración; peticionaria) mediante el presente recurso de *certiorari* y nos solicita que revisemos la *Resolución y Orden* emitida y notificada el 23 de agosto de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI).<sup>1</sup> En virtud de esta, el foro recurrido determinó que como parte del descubrimiento de prueba estaba pendiente la evaluación de un perito sustituto, el tasador Wilfredo Lanause. De ese modo, les brindó a las partes un término de 45 días para culminar el descubrimiento de prueba en cuanto a este perito y presentar el suplemento al Informe de Conferencia con Antelación al Juicio que sea necesario únicamente en cuanto a este asunto.

A la luz de ello, la Administración presentó el 7 de septiembre de 2021 una *Moción de Reconsideración*.<sup>2</sup> Así las cosas, luego de examinada la *Oposición a Moción de Reconsideración* el 10 de septiembre de 2021,<sup>3</sup> el TPI emitió una *Resolución* el 27 de septiembre de

<sup>1</sup> Páginas 59-64 del apéndice de este recurso.

<sup>2</sup> Páginas 12-58 del apéndice de este recurso.

<sup>3</sup> Páginas 4-11 del apéndice de este recurso.

2021, notificada el 29 de septiembre de 2021, en virtud de la cual denegó la solicitud antes mencionada.<sup>4</sup>

Adelantamos que, por los fundamentos que se exponen a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado sin trámite ulterior.

## I

El 29 de diciembre de 2005, la Administración presentó una petición de expropiación forzosa<sup>5</sup> para la adquisición de la finca 30,620, con la finalidad de desarrollar el proyecto del Puerto de las Américas en Ponce. Esta finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad, al folio 216 del tomo 1601 correspondiente a la sección 1 de Ponce, P.R.,<sup>6</sup> a favor de W.M.S. Corporation (WMS; recurrida; parte con interés). Asimismo, al tiempo de presentada la petición, la Administración consignó en el Tribunal la suma de \$2,613,000.00 como estimado de la justa compensación por el derecho de adquisición, a base de un informe de valoración preparado por el tasador Jesús Vera.<sup>7</sup>

La Administración nos señala que, ante la teoría de WMS sobre una valoración de la finca objeto del proceso de expropiación inflada a “cifras astronómicas e irreales” por el supuesto valor ecológico de varias fincas, procedió a contratar prueba pericial adicional.<sup>8</sup> Así pues, esta contrató al tasador Esteban Núñez Camacho quien estimó el unitario del sujeto de 549.9435 cuerdas en \$3,800.00 por cuerda para un valor de \$2,090,000.00. Por otro lado, valoró las 59.1588 cuerdas a un unitario de \$5,500.00 por cuerda para un valor de \$325,400.00, para un total combinado de \$2,415,000.00.<sup>9</sup>

Por otro lado, a consecuencia de que la Administración advino en conocimiento de que una porción de la Finca La Esperanza con una cabida aproximada de 62.5412 cuerdas estaba contaminada, esta

<sup>4</sup> Páginas 1-3 del apéndice de este recurso.

<sup>5</sup> Páginas 114-128 del apéndice de este recurso.

<sup>6</sup> Páginas 118-119 del apéndice de este recurso.

<sup>7</sup> Página 3 de la Petición de *certiorari*.

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Id.*

presentó, el 29 de junio de 2012, una *Moción de Desistimiento Parcial de 62.5412 Cuerdas*.<sup>10</sup> Por su parte, el 5 de septiembre de 2012, WMS presentó su *Oposición a “Moción de Desistimiento Parcial de 62.5412 Cuerdas.”*<sup>11</sup> Por consiguiente, el TPI emitió una *Resolución* el 3 de octubre de 2013, en virtud de la cual aprobó la *Moción de Desistimiento Parcial* presentada por la Administración.<sup>12</sup> Consecuentemente, el “Exhibit A” fue enmendado a los fines de conformarlo con los terrenos aptos para el uso propuesto.<sup>13</sup> Así las cosas, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual le ordenó al Registro correspondiente inscribir la propiedad según descrita en el “Exhibit A” enmendado.<sup>14</sup> Además, expuso que dicha *Resolución* era complementaria a la dictada previamente por el Tribunal el 12 de enero de 2006 sobre las materias no contradictorias con esta.<sup>15</sup>

Transcurrido un largo periodo de paralización a consecuencia de los efectos de la pandemia del COVID-19, el 19 de abril de 2021, WMS presentó una *Moción al Amparo de la Regla 34 para que se ordene a descubrir lo solicitado*.<sup>16</sup> En síntesis, argumentó que cónsono con la normativa expuesta en *McNeil Healthcare, LLC v. Municipio de las Piedras*, 2021 TSPR 33, la Administración debe producir cualquier borrador existente del informe pericial del tasador Wilfredo Cruz Lanause y las comunicaciones relacionadas entre el perito y la peticionaria.<sup>17</sup> Por su parte, esta última presentó el escrito titulado *Oposición de la Administración de Terrenos a Moción al amparo de la Regla 34 para que se ordene a descubrir lo solicitado*,<sup>18</sup> mediante la cual señaló que acorde a la normativa jurisprudencial en *Martínez Rivera v. Tribunal Superior de Puerto Rico*, 85 DPR 1 (1962), el descubrimiento de prueba no es ilimitado en los casos de expropiación forzosa.

---

<sup>10</sup> Páginas 106-108 del apéndice de este recurso.

<sup>11</sup> Páginas 104-105 del apéndice de este recurso.

<sup>12</sup> Páginas 98-103 del apéndice de este recurso. La *Resolución* emitida el 3 de octubre de 2013 fue examinada por este foro; y al caso le fue asignado el alfanumérico KLCE201301489.

<sup>13</sup> Páginas 91-96 del apéndice de este recurso.

<sup>14</sup> Página 97 del apéndice de este recurso.

<sup>15</sup> *Id.*

<sup>16</sup> Páginas 73-87 del apéndice de este recurso.

<sup>17</sup> *Id.*

<sup>18</sup> Páginas 65-72 del apéndice de este recurso.

A tales efectos, el 23 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Resolución y Orden* en virtud de la cual indicó que, acorde a las múltiples mociones presentadas por las partes, aún estaban pendientes de adjudicación las siguientes controversias:<sup>19</sup>

1. **que se ordene a la peticionaria notificar a la parte con interés cualquier borrador o borradores existentes del informe pericial del tasador Wilfredo Cruz Lanause y copia de todas las comunicaciones en relación con el informe entre el tasador y los abogados de la peticionaria;**
2. que se considere la imposición de sanciones a la peticionaria conforme la Regla 34;<sup>[y]</sup>
3. la objeción a que se deponga al agrimensor Raúl Homs. (Énfasis nuestro.)

Así las cosas, luego de evaluado el expediente en su totalidad, el TPI les brindó a las partes 45 días para culminar el descubrimiento de prueba pendiente, en torno al perito tasador Wilfredo Lanause. Por consiguiente, en desacuerdo la Administración con la determinación del foro primario, el 7 de septiembre de 2021, esta presentó una *Moción de Reconsideración*.<sup>20</sup> Por otro lado, WMS sometió su postura mediante la presentación del documento titulado *Oposición A Moción De Reconsideración*.<sup>21</sup> A la luz de ello, el 27 de septiembre de 2021, notificada el 29 de septiembre de 2021, el TPI emitió una *Resolución* en virtud de la cual declaró *no ha lugar* la *Moción de Reconsideración* presentada por la Administración.<sup>22</sup>

Inconforme aún, el 21 de octubre de 2021, compareció la Administración ante este foro mediante el presente recurso de *certiorari* y expuso los siguientes señalamientos de errores:

- A. Erró el TPI al aplicar y hacer extensivo de forma AUTOMÁTICA y mecánica al caso de autos lo resuelto en *McNeil Healthcare, LLC v. Municipio de las Piedras*, 2021 TSPR 33, cuando, por tratarse el presente caso de un procedimiento especial, las normas y principios sobre el descubrimiento de prueba en expropiación forzosa son las establecidas por el Honorable Tribunal Supremo en *Edelmiro Martínez v. Tribunal*, 85 DPR 1 (1962), el *stare decisis* o precedente judicial.

<sup>19</sup> Páginas 59-63 del apéndice de este recurso.

<sup>20</sup> Páginas 12-58 del apéndice de este recurso.

<sup>21</sup> Páginas 4-11 del apéndice de este recurso.

<sup>22</sup> Páginas 1-3 del apéndice de este recurso.

B. Erró el TPI al prohibir la toma de deposición del Agrimensor Raúl Homs, quien la parte con interés representó que había fallecido y luego, que no estaba contratado.

Ahora bien, pendiente la adjudicación del presente recurso discrecional, la peticionaria presentó ese mismo día, el 21 de octubre de 2021, una *Moción Urgente En Auxilio De Jurisdicción*. Ante ello, el 21 de octubre de 2021, este foro emitió una *Resolución* que declaró ha lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción y ordenó la paralización de los procedimientos ante el TPI.

El 28 de octubre de 2021, WMS presentó su *Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. Mediante esta, en síntesis, dispuso que este foro carece de jurisdicción para revisar la *Resolución* emitida por el foro recurrido la cual tuvo como único efecto el disponer de dos incidentes relacionados al descubrimiento de prueba. Así pues, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos.

## II

El auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). El *certiorari* se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.” 149 DPR 630, a la pág. 637. El asunto que se nos plantee en el recurso de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 ante citada (Regla 52.1) dispone lo siguiente:

. . . . .

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá

revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. [...]

En ese sentido, la citada regla y la jurisprudencia interpretativa, nos lleva a realizar un análisis dual para determinar si se expide o no un auto de *certiorari*. Este examen consta de una parte objetiva y otra parte subjetiva. Por ello, en primer lugar, tenemos que analizar si la materia contenida en el recurso de *certiorari* tiene cabida dentro de una de las materias específicas establecidas en la Regla 52.1, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo que materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. En esos casos, en los cuales la materia no está comprendida dentro de la regla, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente.

Superada esta etapa, corresponde analizar si bajo la discreción concedida a este tribunal revisor mediante la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A esos fines, la Regla 40 antes citada (Regla 40) establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*, como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Finalmente, es norma reiterada que al denegar la expedición de un auto de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. A su vez, los foros apelativos no debemos intervenir con las decisiones de los tribunales de instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que [la] intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

### III

Se recurre de la *Resolución y Orden* emitida el 23 de agosto de 2021, mediante la cual el foro recurrido determinó que aún estaban pendientes de adjudicación varios asuntos concernientes al descubrimiento de prueba y a la divulgación de los informes o borradores existentes preparados por el tasador Wilfredo Cruz Lanause, y las copias de todas las comunicaciones entre el tasador y los abogados de la peticionaria en relación con el informe. Además, el dictamen interlocutorio recurrido declaró *ha lugar* la objeción a que se le tomara deposición al agrimensor Raúl Homs.

En específico, la peticionaria señaló que el foro recurrido se equivocó al ordenar la divulgación de los informes periciales y las comunicaciones entre el tasador y su representación legal por tratarse de materias recogidas dentro de privilegio abogado-cliente como parte del “work product.” Por su parte, la parte recurrida expuso que este foro carece de jurisdicción para atender el presente recurso. Señaló que el TPI tiene la autoridad para limitar el alcance del descubrimiento de prueba y aplicar la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico al respecto, es decir, lo pautado en *McNeil Healthcare, LLC v. Municipio de las*

*Piedras*, 2021 TSPR 33. Por último, argumentó que no procede la postura de la peticionaria en concluir que el alcance del descubrimiento de prueba en los casos de expropiación forzosa es más limitado que en las demás controversias de índole civil. Sostiene que la peticionaria realizó una interpretación errónea al concluir que lo establecido en *Edelmiro Martínez v. Tribunal Superior*, 85 DPR 1 (1962) es el precedente judicial para dilucida la latente controversia.

A la luz de lo antes expuesto, y luego de evaluadas las posturas de ambas partes, así como las determinaciones del foro primario, somos de la opinión que, al recurrir de una resolución interlocutoria sobre el descubrimiento de prueba entre las partes, el presente recurso no tiene cabida bajo las materias comprendidas por la Regla 52.1. Por consiguiente, somos del criterio que debemos denegar la expedición del auto de *certiorari*, por tratarse de un asunto interlocutorio que no tiene cabida bajo la precitada regla. Asimismo, no observamos que, el TPI haya incurrido en un abuso de discreción o que este haya actuado bajo prejuicio o parcialidad que acarree un fracaso de la justicia. Tampoco demostró la parte peticionaria que el foro recurrido se haya equivocado en la interpretación o aplicación de una norma procesal y que, intervenir en esta etapa, evitaría un perjuicio sustancial contra esta. Por ello, en esta etapa de los procedimientos, nos abstenemos de intervenir en el presente recurso.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

#### **Notifíquese inmediatamente.**

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones