

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ESTADO LIBRE ASOCIADO  
DE PUERTO RICO

Peticionario

v.

PFZ PROPERTIES, INC.

Recurrido

KLCE202200846

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Caso Núm.  
K EF2008-0480

Sobre:  
Expropiación  
Forzosa

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de octubre de 2022.

I.

El 13 de agosto de 2008, el Estado Libre Asociado (ELA), presentó una *Petición de Expropiación Forzosa* en beneficio del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA). Aseveró que se proponía expropiar por razones de utilidad pública el dominio absoluto de la siguiente propiedad:

**RÚSTICA:** Parcela de terreno radicada en el Barrio Torrecillas del término municipal de Loíza, Puerto Rico con una cabida de mil trescientas cincuenta y cuatro cuerdas con siete mil quinientas veintiocho diez milésimas de otra (1,354.7528 cda), equivalente a cinco millones trescientos veinticuatro mil setecientos catorce metros cuadrados con siete mil novecientos treinta y cuatro milésimas de metro cuadrado (5,324,714.7934 mc); en lindes por el **Norte** en parte con el Océano Atlántico, con la Zona Marítimo Terrestre, con la Carretera Número 187 y con Juan Martínez Vela; por el **Sur** con la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, con Torrecillas Properties y con la Sucn. Victoriana Calderón; por el **Este** con Torrecillas Properties, Inc., con Sucn. Victoriana Calderón, con Felipe Segarra, con Gonzalo Aponte, con Caribe Associates, con la Sucn. Vicente R. Paris, con la Sucn. Felicita R. Paris, con María E. Rosario Paris, con la Sucn. Evaristo Soriano, con la Sucn. Francisco R. Febre, con Angelina López, Brigida Rosario Paris y Juana Rosario Paris; por el **Oeste** con la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

La propiedad antes descrita, consta inscrita como Finca Número 6,600 al Folio 116 del Tomo 128 de Loíza, en el Registro de la Propiedad, Sección III, de Carolina.

El ELA depositó la suma de \$4,911,000.00 en la Secretaría del Tribunal como compensación justa y razonable por el dominio absoluto de la propiedad a expropiarse. El 25 de agosto de 2008, PFZ Properties, Inc. (PFZ), compareció al Tribunal mediante *Comparecencia de parte con interés, contestación a la petición y solicitud de retiro de fondos consignados*. PFZ retiró los fondos consignados, pero impugnó la tasación y la justa compensación estimada por el ELA. Así, elevó su propia tasación por la suma de \$75,500,000.00.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de abril de 2012, el ELA presentó una *Moción de Desistimiento*, a la cual PFZ se opuso el 24 de abril de 2012. El 16 de diciembre de 2015, el Tribunal de Primera Instancia declaró “Con Lugar” la *Solicitud de Desistimiento* del Estado. Dispuso que se utilizaría la valorización hecha por el tasador del Estado para computar la compensación en daños. Igualmente determinó que no permitiría un nuevo descubrimiento de prueba relacionado a la valorización de la propiedad. Las partes presentaron *Moción de Reconsideración*.

El 28 de enero de 2016, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución en Reconsideración* donde reiteró la aceptación del *Desistimiento*. Sin embargo, modificó su *Resolución* anterior, para dar paso a un descubrimiento de prueba en cuanto a la cuantía de la indemnización por la adquisición y el posterior desistimiento de la *Petición de Expropiación Forzosa*.

Inconforme, el 22 de febrero de 2016, PFZ presentó un *Recurso de Apelación* -caso *ELA v. PFZ, Properties, Inc., KLAN20160223-*. El 28 de febrero de 2017, un Panel de este Foro Intermedio emitió *Sentencia* confirmatoria de la decisión del

Tribunal de Primera Instancia.<sup>1</sup> El 28 de abril de 2017, PFZ acudió mediante *Petición de Certiorari* al Tribunal Supremo de Puerto Rico -caso *ELA v. PFZ, Properties, Inc.*, CC20170343-. El 31 de mayo de 2017, el ELA presentó *Aviso de Paralización bajo el Título III de PROMESA*. El 6 de junio de 2017, el Tribunal Supremo emitió *Resolución* declarando “Con Lugar” la solicitud de paralización.

El 16 de octubre de 2017, PFZ y el ELA, presentaron dentro del proceso de quiebra bajo el Título III de PROMESA que se ventila en el Tribunal Federal, un documento titulado *Stipulation Modifying the Automatic Stay between the Commonwealth of Puerto Rico and PFZ Properties, Inc.* Acordaron modificar la paralización del caso para poder reanudar los procedimientos y se dictara sentencia. Por consiguiente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió el recurso y declaró “No Ha Lugar” la *Petición de Certiorari* presentada por PFZ.

Reanudados los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia luego de varios incidentes procesales, el 21 de enero de 2022, el ELA presentó una *Urgente Moción Objetando que se Reabra el Descubrimiento de Prueba y en Solicitud de que no se Permita el Requerimiento para la Producción de Documentos al Amparo de la Regla 31 de Procedimiento Civil por ser tardío*.<sup>2</sup> Sostuvo que luego de la reactivación de los trámites procesales, por razones de salud por parte del tasador del ELA, surgió la necesidad de nombrar un nuevo perito tasador. Eventualmente se anunció el nuevo perito tasador y se notificó el *Informe de Valoración*.

La vista sobre conferencia con antelación a juicio se pautó para el 8 de octubre de 2020, luego fue dejada sin efecto y repautada para el 1 de febrero de 2022. Ambas partes alegaron estar preparadas para la vista por lo cual solicitaron conjuntamente una *Reconsideración*. El ELA arguyó que en ese momento el

---

<sup>1</sup> Ap., págs. 16-19.

<sup>2</sup> Íd., págs. 20-28.

descubrimiento de prueba había finalizado, sin embargo, PFZ le notificó al ELA un *Requerimiento de Producción de Documentos* sin obtener autorización del Tribunal de Primera Instancia para reabrir el descubrimiento de prueba.

El 1 de febrero de 2022, se celebró una vista sobre conferencia con antelación al juicio.<sup>3</sup> Según surge de la *Minuta*, el Tribunal de Primera Instancia entendió que el *Informe sobre Conferencia con Antelación al Juicio* no cumplía con lo requerido y ambas partes debían revisarlo y someter un nuevo informe. Además, ordenó al ELA a producir los documentos solicitados por PFZ.

El 23 de marzo de 2022, se celebró vista sobre conferencia con antelación al juicio.<sup>4</sup> Entre los asuntos planteados, surgió una situación de salud con el perito economista de PFZ, que requería sustituirlo. **Además, PFZ indicó que presentaría un informe enmendado por parte de su perito, el Ingeniero Ismael Isern Suárez, para incorporar los hallazgos del informe que presentaría el nuevo perito, el Dr. Antonio J. Fernós Sagebién.**

El 17 de junio de 2022, las partes presentaron el *Informe Preliminar sobre Conferencia con Antelación al Juicio*.<sup>5</sup> Con relación al descubrimiento de prueba, **el ELA informó haber recibido dos informes periciales preparados por los peritos de PFZ el 31 de mayo de 2022: el *Informe de Viabilidad Económica del Proyecto Costa Serena*, preparado por el Dr. Fernós Sagebién y otro *Informe de Valoración y de Justa Compensación actualizado por la Ocupación Temporera*, preparado por el Ingeniero Isern Suárez.** El ELA alegó que quedaba pendiente el descubrimiento de prueba relacionado con los informes previamente mencionados.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Íd., págs. 29-32.

<sup>4</sup> Íd., págs. 33-34.

<sup>5</sup> Íd., págs. 35-64.

<sup>6</sup> Íd., pág. 47.

El 21 de junio de 2022, el ELA presentó una *Moción Informando sobre Descubrimiento de Prueba*.<sup>7</sup> Plantearon que luego de examinar los informes periciales enviados por PFZ, **decidieron realizar un descubrimiento de prueba respecto al informe pericial preparado por el Dr. Fernós Sagebién**. Igualmente informó, que le enviaba a PFZ un interrogatorio y producción de documentos, con el fin de identificar la información y documentos sometidos al perito y precisar la encomienda que se le dio. Indicó que no descartaba la toma de una deposición al perito, la cual dependería del interrogatorio cursado y, de ser necesario, podría enviar algún interrogatorio adicional para tener acceso a los artículos de revista utilizados por el perito.

El 24 de junio de 2022, PFZ presentó una *Moción Informativa al Expediente Judicial*,<sup>8</sup> en la que informó al Tribunal que el 23 de junio de 2022, vía correo electrónico, envió al ELA la contestación al interrogatorio y producción de documentos. El 13 de julio de 2022, el ELA presentó una *Moción Solicitando Suspensión de Juicio por Descubrimiento de Prueba Pendiente y Actualización de Informes Periciales*.<sup>9</sup> **Expuso que recibió el informe pericial del nuevo perito de PFZ, el Dr. Fernós Sagebién, sobre la Viabilidad del Proyecto Costa Serena, así como el informe pericial enmendado del perito, Ingeniero Isern Suárez, que incorporó los hallazgos del informe sometido por el Dr. Fernós Sagebién**. Arguyó que, al revisar las contestaciones, estuvo en desacuerdo con las respuestas a algunas preguntas, así que el 1 de julio de 2022, envió una carta a los abogados de PFZ presentando sus objeciones de conformidad con la Regla 34.1 de Procedimiento Civil.<sup>10</sup> PFZ atendió las

---

<sup>7</sup> Íd., págs. 65-66.

<sup>8</sup> Íd., pág. 67.

<sup>9</sup> Íd., págs. 68-71.

<sup>10</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 34.1.

objeciones y le remitió su contestación enmendada el 8 de julio de 2022.

El ELA determinó que **era necesario tomar una deposición al Dr. Fernós Sagebién**. Explicó que, a raíz del informe sometido, era imprescindible enmendar los informes periciales presentados por los peritos del ELA, específicamente los informes del perito economista Gustavo Vélez, el perito tasador José Javier Ortiz, y el perito planificador, Max Vidal. Alegó que el DRNA estaba realizando las gestiones pertinentes para las correspondientes enmiendas, que requieren la autorización de la Oficina de Gerencia y Presupuestos para la contratación de los peritos.

El ELA reiteró que cuando PFZ informó que presentaría un nuevo informe pericial de Viabilidad del Proyecto Costa Serena, estuvo de acuerdo con ello sujeto a que **se le permitiera realizar el descubrimiento de prueba que le garantizara el debido procedimiento de ley**. Sostuvo que el informe de Viabilidad del Proyecto Costa Serena es medular para el caso, ya que **impacta directamente la compensación en su día a otorgarse, por lo que se requiere un exhaustivo descubrimiento de prueba e incide en que el Estado tenga que actualizar sus informes periciales**.

El 13 de julio de 2022, PFZ presentó *Urgente Comparecencia en Torno a la Prueba Pericial de la Parte con Interés*.<sup>11</sup> Informó que **no utilizará como prueba en la vista en su fondo el testimonio pericial y el informe del Dr. Fernós Sagebién**. Lo puso a disposición del ELA para ser entrevistado y utilizado como su perito, de ser necesario.

El 14 de julio de 2022, mediante *Resolución* notificada el 19 de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud del ELA para suspender la vista en su fondo y no permitió el

---

<sup>11</sup> Ap., pág. 72.

descubrimiento de prueba solicitado.<sup>12</sup> Justificó su acción en que **PFZ había informado que no utilizará el testimonio pericial del Dr. Fernós Sagebién, ni su informe y que el ELA no traía como fundamento, diferencias con el informe pericial del Dr. Elías Gutiérrez.** El Tribunal de Primera Instancia advirtió que no autorizaba la preparación de más informes, ni más descubrimiento de prueba.

Inconforme con dicha determinación, el 1 de agosto de 2022, el ELA acudió ante nos mediante *Certiorari*. Señala:

**Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a permitir al Estado realizar descubrimiento de prueba limitado relacionado con unos informes periciales producidos por la parte con interés el 31 de mayo de 2022, y al no permitir que el Estado presente informes periciales enmendados a raíz de esa producción.**

En igual fecha, el ELA presentó *Urgente Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*. Solicitó que se paralizara el juicio que comenzaba al día siguiente, el 2 de agosto de 2022 a las 10:00am. Arguyó que no habían tenido oportunidad de hacer descubrimiento de prueba para rebatir los informes periciales producidos recientemente por PFZ.

Examinada la *Urgente Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*, el 1 de agosto de 2022 ordenamos la paralización de los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia hasta que dispusiéramos lo contrario. El 18 de agosto de 2022, compareció ante nos PFZ y se opuso a la expedición del *Certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

## II.

La Regla 23.1 de Procedimiento Civil,<sup>13</sup> rectora del descubrimiento de prueba, establece, en lo pertinente:

El alcance del descubrimiento de prueba, a menos que sea limitado de algún modo por el tribunal,

---

<sup>12</sup> Íd., págs. 73-76.

<sup>13</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 23.1.

de conformidad con las disposiciones de estas reglas, será como sigue:

En general -- **Las partes podrán hacer descubrimiento de prueba sobre cualquier materia, no privilegiada, que sea pertinente al asunto en controversia en el pleito pendiente, ya se refiera a la reclamación o defensa** de cualquier otra parte, incluso la existencia, descripción, naturaleza, custodia, condición y localización de cualesquiera libros, información almacenada electrónicamente, documentos u otros objetos tangibles y la identidad y dirección de personas **que conozcan hechos pertinentes**. No constituirá objeción el que la información solicitada sea inadmisibile en el juicio, siempre que exista una probabilidad razonable de que dicha información conduzca al descubrimiento de evidencia admisible.<sup>14</sup>

El descubrimiento de prueba persigue: 1) precisar los asuntos en controversia; 2) obtener evidencia para ser utilizada en el juicio, evitando así sorpresa en esta etapa de los procedimientos; 3) facilitar la búsqueda de la verdad; y 4) perpetuar evidencia. Por ende, el procedimiento para descubrir prueba en los casos civiles debe ser amplio y liberal.<sup>15</sup> Un sistema liberal de descubrimiento facilita la tramitación de los pleitos y evita las sorpresas e injusticias que surgen cuando las partes ignoran hasta el día de la vista, las cuestiones y los hechos que en realidad son objeto del litigio.<sup>16</sup> Cabe señalar que, el proceso de descubrir prueba tiene como fin el poner al tribunal en posición de resolver de la manera más justa para todas las partes.<sup>17</sup>

A tal efecto, el tratadista José Cuevas opina que, “[e]l descubrimiento es punto de arranque en la investigación y lo descubierto sirve de base para descubrimiento adicional, según surja de lo descubierto de primera intención. Por esa razón, un solo

---

<sup>14</sup> Íd., (Énfasis nuestro).

<sup>15</sup> *Berrios Falcón v. Torres Merced*, 175 DPR 962, 971 (2009); *ELA v. Casta*, 162 DPR 1, 13 (2004); *García Negrón v. Tribunal Superior*, 104 DPR 727, 738 (1976).

<sup>16</sup> Véase, *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32 (1986); *Lluch v. España Service Station*, 117 DPR 729 (1986).

<sup>17</sup> *Cruz Flores, et al v. Hospital Ryder Memorial Inc., et al*, 2022 TSPR 112.

interrogatorio es muy rara vez suficiente, pues lo descubierto abre las puertas a preguntas adicionales...”.<sup>18</sup>

El propósito principal de las normas de descubrimiento de prueba es permitir que las partes puedan prepararse para el juicio y que tengan la oportunidad de obtener la evidencia necesaria para evaluar y resolver las controversias del caso. No obstante, los tribunales de instancia tienen amplia discreción para regular el ámbito del descubrimiento, pues es su obligación garantizar una solución justa, rápida y económica del caso, **sin ventaja para ninguna de las partes**.<sup>19</sup>

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha establecido en relación con el descubrimiento de prueba pericial en los casos de expropiación forzosa que:

[E]l procedimiento de expropiación forzosa participa de una naturaleza especial. Entre otras cosas, aunque el Estado inicia el pleito, el peso de la prueba para establecer la justa compensación corresponde al demandado, *Pueblo v. García*, 66 D.P.R. 504 (1946), que es llevado al litigio involuntariamente y que, por tanto, no tiene preparación previa para enfrentarse a las alegaciones del caso. **Es innegable que el resultado de estos pleitos, en lo que se refiere a la fijación de la compensación final, depende en gran parte del testimonio pericial, lo que hace necesario que las partes estén apercibidas del mismo con suficiente anticipación para poder preparar un contrainterrogatorio adecuado y limitado a los puntos específicos en controversia, propiciando así un trámite más rápido y más económico.** Además, no puede ignorarse que no se trata de un testigo corriente, sino de una persona que, por la naturaleza especializada de sus conocimientos, está en una posición ventajosa. **El análisis y el estudio del testimonio de un perito requiere tiempo y esfuerzo, y difícilmente puede cumplirse esa obligación profesional cuando es necesario esperar hasta el acto mismo del juicio para conocer en detalle el contenido de la opinión pericial.** No puede dejarse al azar de la improvisación la misión de impugnar esta clase de testimonio.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo I, Ed. 2000, pág. 501.

<sup>19</sup> Véase, *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140 (2000). (Énfasis nuestro).

<sup>20</sup> *Martínez Rivera v. Tribunal Superior*, 85 DPR 1, 11 (1962). (Énfasis nuestro).

El Estado debe tener oportunidad de prepararse adecuadamente para la vista en su fondo, más aún cuando la parte demandada pretende presentar prueba pericial para impugnar a los peritos del Estado. El Tribunal Supremo de Puerto Rico **adoptó como norma permitir el descubrimiento de prueba pericial en casos de expropiación forzosa.**<sup>21</sup> En *Mercado v. Tribunal Superior*,<sup>22</sup> el Tribunal Supremo se expresó al respecto y sostuvo:

Específicamente autorizamos que se permitiera la inspección o copia del informe del perito tasador cuando, como en el presente caso, no se autorizó la toma de su deposición. [...] Sin embargo, en la resolución que al efecto dicte, **podrá imponer aquellas condiciones que salvaguarden las oportunidades que debe tener el Estado de prepararse adecuadamente para la vista del caso, especialmente si la demandada se dispone a utilizar luego el testimonio de peritos para impugnar dicho informe de tasación.**<sup>23</sup>

El Tribunal Supremo ha reconocido la amplia discreción que tienen los tribunales para ampliar los términos establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil para realizar el descubrimiento de prueba. Al respecto, ha resuelto lo siguiente:

Al ejercer su discreción de prolongar o acortar el término para realizar el descubrimiento de prueba, el tribunal deberá hacer un balance entre dos intereses de gran importancia para el adecuado desenvolvimiento de la labor de impartir justicia a través del sistema judicial: de una parte deberá garantizar la pronta solución de las controversias, y de otra, **velar por que las partes tengan la oportunidad de llevar a cabo un amplio descubrimiento de forma tal que en la vista en su fondo no surjan sorpresas.** Al realizar esta delicada labor deberá tener presente que un amplio y liberal descubrimiento de prueba es “la médula del esfuerzo de destruir de una vez y para siempre la deportiva teoría de justicia” que tanto mina la fe del pueblo en el sistema judicial.<sup>24</sup>

### III.

El ELA arguye que actuó incorrectamente el Tribunal de Primera Instancia al negarse a concederle la oportunidad de realizar

---

<sup>21</sup> Íd.

<sup>22</sup> *Mercado v. Tribunal Superior*, 85 DPR 370, 375 (1962).

<sup>23</sup> Íd., (Énfasis nuestro).

<sup>24</sup> *Lluch*, 117 DPR, págs. 742-743.

un descubrimiento de prueba más amplio y no permitirle presentar informes periciales enmendados. Aduce que la prueba pericial recientemente presentada tiene un impacto directo sobre la cuantía de la indemnización que en su día el Estado tendría que pagar con relación al desistimiento de la expropiación forzosa. Argumenta, que, al PFZ plantear que presentaría un informe enmendado por parte de su perito, el Ingeniero Isern Suárez, **para incorporar los hallazgos del informe que presentaría el nuevo perito, el Dr. Fernós Sagebién,** es que surge la necesidad de enmendar los informes periciales del ELA y realizar un descubrimiento de prueba. Alega que la resolución final de este caso depende totalmente de prueba pericial, y prepararse para el interrogatorio de un perito es una tarea que requiere de tiempo. Tiene razón. Veamos por qué.

Si bien es cierto que PFZ anunció su intención de no utilizar en el juicio el testimonio del perito Fernós Sagebién ni el *Informe sobre la Viabilidad del Proyecto Costa Serena* realizado por éste, se propone utilizar al Ingeniero Isern Suárez como su perito. Por medio de su comparecencia, pretende introducir prueba pericial del perito Fernós Sagebién, toda vez que, al enmendar su informe, incorporó los hallazgos del informe sometido por Fernós Sagebién.

Tratándose de un pleito de expropiación forzosa, el ELA debe tener suficiente tiempo para prepararse con anticipación para rebatir dicha prueba pericial. Luego de que el Estado desistiera de la expropiación, surgió la controversia sobre la cuantía de indemnización que debería pagar en su día. Por ello, no se puede privar al ELA de realizar un descubrimiento de prueba limitado mediante la toma de deposición antes del juicio al Ingeniero Isern Suárez. Según establecido en nuestra jurisprudencia, el tribunal tiene el deber de velar que ambas partes lleven a cabo un amplio descubrimiento de prueba.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir el descubrimiento de prueba limitado al ELA con relación a los informes periciales producidos por PFZ.

IV.

Evaluada nuestra facultad para intervenir en el recurso a la luz de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil,<sup>25</sup> y guiados por los parámetros discrecionales expuestos en nuestra Regla 40,<sup>26</sup> *expedimos* el auto de *Certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida. Se ordena la reanudación de los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia, de forma compatible con lo aquí resuelto.

Notifíquese inmediatamente.

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

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

---

<sup>25</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

<sup>26</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.