

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL IV		
MUNICIPIO DE CAYEY, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, HON. ROLANDO ORTIZ VELÁZQUEZ Apelante v. J.A.C MANUFACTURING, INC. T/C/C J.A.C. MFG, INC. Y OTROS Apelados	TA2026AP00735	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Caso Núm.: CG2024CV00700 Sobre: Expropiación Forzosa
Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, la Jueza Martínez Cordero y el Juez Robles Adorno. <i>Martínez Cordero, jueza ponente</i> SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2026. Comparece el Municipio Autónomo de Cayey (Municipio o parte apelante) mediante un recurso de <i>apelación</i> , para solicitarnos la revisión de la <i>Sentencia</i> notificada el 13 de abril de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. ¹ Mediante la <i>Sentencia</i> apelada, el foro primario declaró <i>Ha Lugar</i> la <i>Petición</i> de expropiación forzosa incoada por el Municipio. En consecuencia, ordenó el traspaso de la propiedad objeto de la controversia a su favor, luego del pago de la justa compensación. Por los fundamentos que expondremos, se <i>confirma</i> la <i>Sentencia</i> apelada. I El caso del título inició el 29 de febrero de 2024, cuando el Municipio, representado por su Alcalde, Rolando Ortiz Velázquez,		
¹ Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC TPI), a las Entradas Núm. 71 y 74. Nótese que la <i>Sentencia</i> original fue cargada al SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 71, el 13 de abril de 2026. Posteriormente, el 8 de mayo de 2026, fue emitida una <i>Sentencia</i> enmendada <i>nunc pro tunc</i> , para aclarar la fecha en que se dictó la misma, y se cargó en la Entrada Núm. 74. Véase, además, el SUMAC TPI, a las Entradas Núm. 75 y 76.		

presentó una *Petición* sobre expropiación forzosa.² A través de este pliego, expresó que interesaba adquirir el pleno dominio de un inmueble ubicado en el Barrio Matón de Cayey, como parte de la ampliación y mejoramiento del terreno del parque de pelota público Gilberto Rodríguez, así como para la construcción y creación de nuevos *bleachers* y estacionamientos, lo cual constituía una necesidad pública.³ Identificó que las partes con interés eran las siguientes: (a) J.A.C. Manufacturing, Inc. t/c/c J.A.C. MFG, Inc. (J.A.C), como dueño registral de la propiedad objeto de expropiación; (b) Small Business Administration (SBA), como acreedor hipotecario registral por la suma de \$257,500.00 dólares, con intereses al 6.5% anual, y (c) el CRIM, por concepto de contribuciones territoriales sobre la propiedad que puedan adeudarse a la fecha de la presente *Petición*. Por otra parte, acotó que la compensación justa y razonable que debía pagar por la adquisición de la propiedad era la suma \$720,000.00 dólares. Expresado todo lo anterior, suplicó, entre otras cosas, quedar, desde la fecha de radicación de la *Petición*, investido con el título de dominio de la antes señalada propiedad.

Así, las cosas, mediante moción de ese mismo 29 de febrero, el Municipio informó haber consignado la cantidad de \$720,000.00 dólares por concepto de justa compensación.⁴

Luego, el 20 de marzo de 2024, mediante comparecencia especial, la parte con interés SBA indicó que había sido incluida en el pleito habida cuenta de que figuraba en el Registro de la Propiedad como acreedora de una hipoteca inscrita sobre el inmueble en

² SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 1.

³ La descripción registral de la aludida propiedad es la siguiente: Número de Catastro: 324-043-189-12-000. Rústica: BARRIO MATON de Cayey. Solar: Cabida: 2 Cuerdas. Linderos: Norte, con terrenos de don Ángel Aragunde. Sur, en parte con terrenos de la finca principal de donde se segrega con la carretera Insular que conduce de Cayey a Salinas y terrenos de la finca principal de la cual esta parcela se segrega. Este, en parte con terrenos del Municipio de Cayey y en parte con la finca principal de donde se segrega. Oeste, con terrenos de la finca principal de donde se segrega. Enclava un edificio de cemento reforzado. Se segrega de la finca número 3505 inscrita al folio 246 del tomo 94 de Cayey. Finca número 4538, Sección Primera de Caguas del Registro de la Propiedad.

⁴ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 3.

cuestión.⁵ Sin embargo, acotó que, en o alrededor del 3 de abril de 1995, la referida hipoteca fue saldada en su totalidad, de forma que no tenía interés propietario alguno que pudiese ser afectado por la expropiación. A tenor, le solicitó al tribunal de instancia que emitiera el pronunciamiento en derecho que fuese pertinente. Mediante *Orden* del 21 de marzo de 2024, el foro primario quedó enterado.⁶

Por su parte, el 27 de marzo de 2024, compareció J.A.C. mediante *Contestación a petición*.⁷ Aceptó ciertas alegaciones de la *Petición* y negó otras. Asimismo, presentó sus defensas afirmativas. Particularmente, arguyó que la reclamación no justifica la concesión de remedio alguno a favor del Municipio, ni cumplía con el estándar de plausibilidad, puesto a que, entre otras cosas, no existía un fin público que justificara la privación de la propiedad privada, y la misma se encontraba sujeta a las restricciones de una reserva natural. De otra parte, alegó que Municipio no consignó una justa compensación, toda vez que el valor que pretendía pagar no reflejaba el valor real de la propiedad.

Posteriormente, el 2 abril de 2024, mediante comparecencia especial, el CRIM informó que el número de catastro de la propiedad no reflejaba deuda contributiva a la fecha de la presentación de la *Petición*, por lo que no tenía acreencia para reclamar en la presente reclamación.⁸ Así, pues, peticionó al foro primario tomar conocimiento de lo anterior y emitir cualquier pronunciamiento en derecho que procediera. A través de una *Orden*, notificada el 3 de abril de 2024, el tribunal *a quo* quedó enterado.⁹

Habiendo comparecido todas las partes con interés, el 5 de abril de 2024, mediante *Orden*, el tribunal requirió a las partes a

⁵ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 13.

⁶ *Íd.*, a la Entrada Núm. 14.

⁷ *Íd.*, a la Entrada Núm. 15.

⁸ *Íd.*, a la Entrada Núm. 17.

⁹ *Íd.*, a la Entrada Núm. 18.

comenzar con el descubrimiento de prueba y a cumplir con la Regla 37.1 de Procedimiento Civil.¹⁰ A través de esa misma *Orden*, señaló vista de conferencia con antelación al juicio para el 27 de agosto de 2024.

De ahí, el 3 de mayo de 2024, J.A.C. instó una *Solicitud de retiro de fondos*.¹¹ Peticionó que se le autorizara a retirar los fondos consignados, lo cual fue declarado *No Ha Lugar* por el foro primario.¹² Asimismo, se declaró *No Ha Lugar* una posterior reconsideración,¹³ en la cual se hizo constar por el tribunal que no habría retiro de fondos hasta que se dispusiera del caso en su totalidad.¹⁴

Pasado un tiempo, el 10 de julio de 2024, J.A.C. presentó una *Moción informativa*, en la cual le adjuntó un Informe de valoración de propiedad preparado por el Tasador, Jorge A. Figueroa Papaleo (señor Figueroa Papaleo).¹⁵ Además, pidió que el Informe se considerara como un anejo a su *Contestación a petición*. Mediante *Orden* del 10 de julio de 2024, el foro primario quedó enterado de este particular.¹⁶

De lo que sigue, el 30 de julio de 2024, J.A.C. presentó nuevamente una *Solicitud de retiro de fondos*, esta vez amparada en la Regla 58.9 de Procedimiento Civil.¹⁷

En reacción, el 6 de agosto de 2024, mediante *Moción en cumplimiento de orden*, el Municipio expresó no tener oposición a la solicitud de retirar los fondos consignados.¹⁸ Ahora bien, aclaró que era necesario que el tribunal emitiera una resolución sobre investidura de título antes del desembolso de los fondos, ya que, de

¹⁰ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 19.

¹¹ *Íd.*, a la Entrada Núm. 22.

¹² *Íd.*, a la Entrada Núm. 23.

¹³ *Íd.*, a la Entrada Núm. 26.

¹⁴ *Íd.*, a la Entrada Núm. 27.

¹⁵ *Íd.*, a la Entrada Núm. 28.

¹⁶ *Íd.*, a la Entrada Núm. 29.

¹⁷ *Íd.*, a la Entrada Núm. 30.

¹⁸ *Íd.*, a la Entrada Núm. 32.

lo contrario, la parte con interés se estaría enriqueciendo injustamente.

Evaluated los escritos, ese mismo 6 de agosto, notificada al día siguiente, el tribunal de instancia emitió una *Orden* a los fines de declarar *Ha Lugar* la *Solicitud de retiro de fondos*.¹⁹

Inconforme con el curso de acción, el 9 de agosto de 2024, el Municipio incoó una *Urgente moción solicitando resolución*.²⁰ Destacó que su falta de objeción al retiro de fondos estaba sujeta a que se emitiera una resolución de investidura de título. Insistió en que el desembolso de los fondos consignados, sin la correspondiente investidura de título, provocaba un enriquecimiento injusto y una doble compensación a favor de J.A.C.

Ese mismo día, la primera instancia judicial emitió una *Resolución* invistiendo el título y los derechos de la propiedad que nos ocupa en el Municipio de Cayey.²¹

De ahí, el 16 de agosto de 2024, las partes del título presentaron el *Informe para el manejo del caso*.²² Subsiguiente, según calendarizado, el 27 de agosto de 2024, se celebró la *Conferencia inicial*. Allí, el tribunal dispuso que el límite para culminar el descubrimiento de prueba sería el 31 de octubre de 2024. También, señaló la *Conferencia con antelación al juicio* para el 10 de diciembre de 2024. No obstante, posteriormente, a solicitud del Municipio,²³ se extendió el descubrimiento de prueba hasta el 27 de diciembre de 2024 y se reséñalo la *Conferencia con antelación al juicio* para el 27 de febrero de 2025.²⁴

Así las cosas, el 16 de diciembre de 2024, el Municipio presentó una *Moción sometiendo informe de valoración revisado y*

¹⁹ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 33. Puntualizamos que esta *Orden* fue enmendada el 7 de agosto de 2024. Véase el SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 34.

²⁰ *Íd.*, a la Entrada Núm. 36.

²¹ *Íd.*, a la Entrada Núm. 37.

²² *Íd.*, a la Entrada Núm. 39.

²³ *Íd.*, a la Entrada Núm. 46.

²⁴ *Íd.*, a la Entrada Núm. 47.

*solicitando término.*²⁵ Acompañó este escrito con el Informe de valoración revisado por el tasador Ramón Sanfiozenzo Cacho (Sanfiozenzo Cacho). A tenor, solicitó término para consignar el aumento del valor de la propiedad expropiada que surgía del informe revisado. Evaluado el escrito, mediante *Orden* notificada el 26 de diciembre de 2024, el tribunal declaró *Ha Lugar* la solicitud del Municipio.²⁶

En cumplimiento con lo anterior, el 7 de febrero de 2025, el Municipio consignó un cheque por la cantidad de \$315,000.00 dólares.²⁷ En reacción, el 12 de febrero de 2025, J.A.C. interpuso una tercera *Solicitud de retiro de fondos*. A través de este escrito, peticionó retirar los \$315,000.00 dólares consignados.²⁸ A tenor, mediante *Orden* notificada el 14 de febrero de 2025, el tribunal declaró *Ha Lugar* la solicitud presentada por la J.A.C.²⁹

De ahí, el 21 de febrero de 2025, las partes del título presentaron el *Informe de conferencia con antelación al juicio*.³⁰ Luego, el 30 de junio de 2025, se celebró la *Conferencia con antelación al juicio*,³¹ tras ser reseñada *motu proprio* por el tribunal.³² En esta, se indicó que como prueba documental se tenía el informe de valoración del tasador Sanfiozenzo Cacho con fecha del 29 de febrero de 2024, como Exhibit 1 por estipulación, así como el informe de valoración del tasador Figueroa Papaleo como Exhibit 2 por estipulación.

Respecto a la prueba oral, se indicó que la misma se circunscribía al testimonio de los tasadores. A tenor, el 3 de julio de 2025, las partes del título presentaron una *Moción conjunta*

²⁵ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 48.

²⁶ *Íd.*, a la Entrada Núm. 49.

²⁷ *Íd.*, a la Entrada Núm. 50.

²⁸ *Íd.*, a la Entrada Núm. 53.

²⁹ *Íd.*, a la Entrada Núm. 55.

³⁰ *Íd.*, a la Entrada Núm. 57.

³¹ *Íd.*, a la Entrada Núm. 63.

³² *Íd.*, a la Entrada Núm. 59.

sometiendo prueba documental, la cual acompañaron con la prueba anunciada en la *Conferencia inicial* que sería utilizada en la vista.³³

Así las cosas, el 14 de octubre de 2025, se celebró el juicio en su fondo. Allí, las partes del título solicitaron un breve turno posterior para que los tasadores conversaran, a los fines de hacer unas recomendaciones para intentar transigir la reclamación, a lo cual el Tribunal accedió.³⁴ Reanudados los procedimientos, informaron que ambos peritos tenían una cifra la cual estaban dispuestos a recomendar a sus respectivos clientes. Acentuaron que habían recibido el visto bueno de la parte con interés y que solo faltaba la aprobación del Alcalde y de la legislatura municipal. A tales efectos, solicitaron un término de treinta (30) días para culminar los trámites y presentar la estipulación, el cual fue concedido por el Tribunal.

Luego, el 24 de noviembre de 2025, las referidas partes presentaron una *Moción informativa conjunta y solicitando vista en su fondo de justa compensación*.³⁵ En el escrito, informaron que no habían logrado alcanzar un acuerdo, razón por la cual solicitaban que se reseñalara el juicio en su fondo. Así, pues, mediante *Orden* del 24 de noviembre de 2025, se señaló la vista evidenciaria para el 9 de abril de 2026.³⁶

Según calendarizado, el 9 de abril de 2026, se celebró el juicio en su fondo. Consta de los autos que las partes tuvieron amplia oportunidad de interrogar y contrainterrogar a los dos (2) peritos tasadores que prestaron su testimonio, entiéndase, el señor Figueroa Papeleo y el señor Sanfiorenzo Cacho. Finalizados los testimonios de ambos testigos, el caso quedó sometido para la consideración del tribunal.³⁷

³³ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 64.

³⁴ *Íd.*, a la Entrada Núm. 66.

³⁵ *Íd.*, a la Entrada Núm. 68.

³⁶ *Íd.*, a la Entrada Núm. 69.

³⁷ *Íd.*, a la Entrada Núm. 70.

Producto del juicio en su fondo, se emitió la *Sentencia* objeto de este recurso, la cual fue notificada el 13 de abril de 2026.³⁸ Mediante este dictamen, se declaró *Ha Lugar* la *Petición* de expropiación forzosa sometida por el Municipio, y se ordenó el traspaso de la propiedad a favor de este, luego del pago de la justa compensación.

En la *Sentencia*, se esbozaron las siguientes doce (12) determinaciones de hecho:

1. El inmueble en cuestión ubica en la Avenida Roberto Rodríguez, Bo. Matón del Municipio de Cayey y su número de catastral es 324-043-189-12.
2. El referido inmueble se encuentra a 2 millas aproximadamente de la Alcaldía.
3. La propiedad objeto del presente litigio se encuentra en un área llana con una zonificación catalogada como industrial liviano. Por lo cual, solo puede ser utilizada para: estaciones de gasolina, hospedería, barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda, hoteles, oficinas de alto volumen de clientela, recreación industrial simple industria liviana de no más de 25 empleados que no produzca humo, polvo, gases o ruidos, apartamentos y una unidad de vivienda básica por cada 60 metros cuadrados del área del solar.
4. El terreno tiene una cabida de 7,860.7431 metros cuadrados (equivalente a 2 cuerdas) y allí se encuentran 2 estructuras un poco deterioradas, la cual una tiene un sótano.
5. De las fotos sometidas por ambas partes, las estructuras contenidas en el inmueble en cuestión se encuentran en desuso.
6. A una de las estructuras le faltan hojas de aluminio a las ventas, hay grafitis en diversas áreas más el lugar se apercibe con poco mantenimiento.
7. Una de las estructuras cuenta con un área de carga y el lugar está pavimentado. A su vez, la propiedad está cercada.
8. El mejor uso del inmueble es para fines comerciales.

³⁸ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 71. Conviene mencionar que, el 8 de mayo de 2026, la *Sentencia* fue corregida *nunc pro tunc* para corregir la fecha de emisión de la sentencia a que fuese 10 de abril de 2026, en vez de 10 de marzo de 2025. Esto, luego de que el error fuese reseñado en la moción de reconsideración presentada por el Municipio. Véanse, SUMAC TPI, a las Entradas Núm. 72 y 74.

9. El valor de la estructura asciende a \$2,010[,]360.43 menos una depreciación del 45% debido al estado de las edificaciones, totalizando un valor estructural de \$1,105,698.24.
10. El valor por unidad del terreno es de \$50.00 por metro cuadrado.
11. El valor del terreno es de \$393,037.16.
12. El valor de la propiedad asciende a \$1,498,735.40, redondeado a \$1,499,000.00.³⁹

Respecto a la justa compensación, la primera instancia judicial concluyó que la misma equivalía a \$1,499,000.00 dólares. Esto, luego de razonar que, basado en las fotos que obraban en los informes periciales y marcados como prueba, la depreciación de los edificios era de un 45%, contrario al 68% de depreciación que propuso el tasador del Municipio. A tenor, dispuso que habiéndose consignado \$1,035,000.00 dólares por el Municipio, aún le falta por consignar la suma de \$464,000.00.

Inconforme, el 28 de abril de 2026, el Municipio presentó una *Moción solicitando de reconsideración*.⁴⁰ A través de este petitorio, le solicitó a la primera instancia judicial que reconsiderara la sentencia dictada en cuanto al porcentaje de depreciación de la propiedad en controversia. A su juicio, el referido porcentaje debió haber sido uno mayor, considerando las condiciones del inmueble. Acentuó que, del testimonio del tasador del Municipio, se desprendió que esta utilizó el *age-life method* para calcular el porcentaje de depreciación, el cual se consideraba un método reconocido y aceptado por el derecho aplicable, mientras que el perito de J.A.C no proveyó explicación alguna en cuanto al método utilizado para establecer el porcentaje de depreciación. De otro lado, arguyó que existía una discrepancia significativa en cuanto a las condiciones y

³⁹ SUMAC TPI, a la Entrada Núm. 70, pág. 2.

⁴⁰ *Íd.*, a la Entrada Núm. 72.

el mantenimiento de la propiedad expresadas por el perito de la parte con interés y la evidencia presentada.

En reacción, el 11 de mayo de 2026, J.A.C presentó oposición al antedicho petitorio.⁴¹ En su escrito, abundó en los fundamentos de porqué el tribunal no había errado al establecer un por ciento de depreciación menor que el propuesto por el tasador del Municipio. Particularmente, indicó que, en su *Sentencia*, el Tribunal de manera fundamentada discrepó de la apreciación del perito del Municipio y explicó de forma específica la razón para ello, la cual fue que las edificaciones no estaban tan deterioradas. También destacó que la determinación de la justa compensación era una tarea esencialmente judicial, y que un juez no estaba obligado a resolver automáticamente a base de la opinión de un perito. A tenor, peticionó que se declarara sin lugar la moción de reconsideración del Municipio.

Examinadas las posiciones de las partes, mediante *Orden* del 12 de mayo de 2026, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Aún en desacuerdo, el 10 de julio de 2026, el Municipio interpuso un recurso de *apelación* en el cual esbozó los siguientes dos (2) señalamientos de error:

Primer Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al apreciar la prueba de manera errada y al determinar el justo valor de la propiedad expropiada.

Segundo Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al realizar ajustes al por ciento de depreciación aplicable a las estructuras de la propiedad expropiada en contradicción a la prueba presentada y sus propias determinaciones de hecho.

En igual fecha, el Municipio presentó una *Moción al amparo de las Reglas 19, 21 y 76 para autorizar la presentación de transcripción por transcriptor privado*. Adjuntó a su escrito la transcripción de la prueba oral.

⁴¹ SUMC TPI, a la Entrada Núm. 77.

Mediante *Resolución* emitida el 13 de julio de 2026, le concedimos a la parte apelada hasta el 23 de julio de 2026, para presentar las objeciones a la prueba oral presentada o informar si estipulaba la misma. Se le advirtió que decursado el término concedido sin que se hubiesen presentado objeciones a la misma, se entendería como estipulada. De otra parte, concedimos a la parte apelada hasta el 10 de agosto de 2026, para presentar su alegato en oposición.

En cumplimiento con lo ordenado, el 22 de julio de 2026, la parte apelada compareció mediante *Moción sobre objeciones a la transcripción de la prueba oral*. En respuesta, mediante *Resolución* emitida el 4 de agosto de 2026, acogimos la transcripción de la prueba oral con las objeciones informadas.

Finalmente, el 7 de agosto de 2026, compareció la parte apelada mediante *Alegato en oposición*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procederemos a disponer del recurso instado.

II

A. La Expropiación Forzosa y la Justa Compensación

Es harto conocido que nuestra Constitución consagra el disfrute a la propiedad como un derecho fundamental.⁴² No obstante, lo anterior, el disfrute de la propiedad no es un derecho absoluto, está supeditado al poder del Estado, quien puede establecer restricciones a la propiedad de los ciudadanos.⁴³ Particularmente la Regla 58 de Procedimiento Civil,⁴⁴ y la Ley General de Expropiación Forzosa,⁴⁵ disponen las normas y los procedimientos de la Expropiación Forzosa, cual es el mecanismo procesal mediante el cual el Estado puede tomar control de una

⁴² Artículo II, Sección 7 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Const. PR), LPRA, Tomo 1.

⁴³ *Mun. Río Grande v. Adq. Finca et al*, 215 DPR 896, 910 (2025).

⁴⁴ 32 LPRA Ap. V., R. 58.

⁴⁵ Ley de 12 de marzo de 1903, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.*

propiedad privada para uso público.⁴⁶ Cabe destacar que la hoy derogada Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico⁴⁷ otorgó a los municipios la potestad de efectuar expropiaciones forzosas en sus límites territoriales o mediante el Gobernador de Puerto Rico.

Ahora bien, como único puede imponerse restricciones a la propiedad para el uso público es mediante el pago de una justa compensación.⁴⁸ Respecto a la justa compensación a la que tiene derecho la parte con interés, se ha entendido que “es aquella que lo coloca en una situación económica equivalente a la que estaría de no haberse expropiado la propiedad”.⁴⁹ En otras palabras, es “aquella cantidad que representa el valor en el mercado de la propiedad al tiempo de la incautación”.⁵⁰ Nuestro más Alto Foro ha razonado que lo que constituye justa compensación es eminentemente judicial.⁵¹ De manera que los tribunales no pueden claudicar su responsabilidad constitucional de determinar justa compensación en casos de expropiación forzosa.⁵²

Conviene mencionar que, cuando en un caso de expropiación forzosa la única cuestión en controversia sea la cantidad que deba pagarse al dueño, este, aunque nominalmente aparezca como demandado en el pliego, en realidad ocupará la posición de demandante.⁵³ De modo que tendrá el peso de la prueba para demostrar su derecho a recobrar una cantidad mayor que la consignada por el peticionario.⁵⁴ Mientras no se pruebe lo contrario, la suma consignada por el Estado se presumirá que representa

⁴⁶ *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206, 216 (2010).

⁴⁷ Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, 21 LPRA sec. 4001 *nota et seq.* (Derogada). Esta ley fue sustituida por el Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, 21 LPRA sec. 7001 *et seq.*

⁴⁸ Artículo II, Sección 9 de la Const. PR, *supra*.

⁴⁹ *AAA v. Cortés Flores y otros*, 214 DPR 969, 978 (2024).

⁵⁰ *Íd.*

⁵¹ *Íd.*, a la pág. 984.

⁵² *AAA v. Cortés Flores y otros*, *supra*, a la pág. 984.

⁵³ *Pueblo v. García*, 66 DPR 504, 508 (1946).

⁵⁴ *Íd.*

compensación razonable a la que tiene derecho la parte con interés.⁵⁵

En lo pertinente al caso de marras, huelga puntualizar la depreciación se ha definido como la pérdida de valor ocasionada por el tiempo, su uso o tendencias en la localidad.⁵⁶ Esta, puede ser de naturaleza física, funcional o económica.⁵⁷ Se han reconocido varios métodos para calcular la depreciación, entre estos: (i) el *age-life method*, toma en cuenta la vida económica, efectiva y residual de la propiedad; (ii) el *market extraction method*, toma como base la depreciación que se puede identificar en otras compraventas, y (iii) el *breakdown method*, toma como elementos la depreciación curable o incurable de la obsolescencia estructural, es decir aquella depreciación que el comprador promedio estaría dispuesto o no a invertir en la remediación de ella.⁵⁸ Se ha entendido que en un proceso de expropiación forzosa la compensación correspondiente a perjuicios a la propiedad ha de determinarse a base de su depreciación, en otras palabras, la diferencia en su valor a consecuencia del perjuicio.⁵⁹

B. La Apreciación de la Prueba y Deferencia Judicial

Como es sabido, tanto el ejercicio discrecional de apreciación de la prueba que efectúa el Tribunal de Primera Instancia como las determinaciones de hecho que establece están revestidas de confiabilidad y merecen gran deferencia.⁶⁰ Ello, toda vez que es el foro primario quien tiene la oportunidad de ver, escuchar y valorar las declaraciones de los testigos, así como sus lenguajes no

⁵⁵ C. Torres Torres, *La expropiación forzosa en Puerto Rico: Ley, jurisprudencia, estudio y guía práctica*, Puerto Rico, Ed. First Book Publishing of P.R., 2003, a la pág. 193.

⁵⁶ C. Torres Torres, *op. cit.*, a la pág. 155.

⁵⁷ *Íd.*

⁵⁸ *Íd.*

⁵⁹ *Olivero v Autoridad de Carreteras*, 107 DPR 301, 314 (1978).

⁶⁰ *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001), citando a *Pueblo v. Torres Rivera*, 137 DPR 630 (1994).

verbales.⁶¹ Esto, al contrario del Tribunal de Apelaciones, quien cuenta únicamente con récords mudos e inexpressivos.⁶² Así, pues, en nuestro sistema de justicia, la discreción judicial permea la evaluación de la prueba presentada en los casos y controversias.⁶³

Por lo anterior, conviene mencionar que las decisiones discrecionales que toma el foro primario no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción.⁶⁴ Un tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción cuando el juez, sin fundamento para ello: (i) no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (ii) concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o (iii) no toma en cuenta todos los hechos materiales e importantes, descarta los relevantes, así como los sopesa y calibra livianamente.⁶⁵

Como corolario de lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, o cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique.⁶⁶ Se ha determinado que un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala, e incluso antes de que se someta prueba alguna.⁶⁷ Con relación al error manifiesto, un

⁶¹ *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

⁶² *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Trinidad v. Chade*, supra, a la pág. 291.

⁶³ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011).

⁶⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013).

⁶⁵ *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

⁶⁶ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

⁶⁷ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

juzgador incurre en este cuando, de un análisis de la totalidad de la evidencia, este Tribunal de Apelaciones queda convencido de que las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida.⁶⁸ Igualmente, se podrá intervenir con la determinación del tribunal de instancia cuando la valoración de la prueba se aparte de la realidad fáctica o resulte inherentemente imposible o increíble.⁶⁹

Respecto a la prueba pericial, conviene mencionar que el valor probatorio del testimonio pericial depende de varios factores, entre estos: “(1) las cualificaciones del perito; (2) la solidez de las bases de su testimonio; (3) la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente, y (4) la parcialidad del perito”.⁷⁰ Por otro, precisa destacar que “los tribunales tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial pudiendo, aun, adoptar su propio criterio en la apreciación o evaluación de la misma y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta”.⁷¹ También, el Alto Foro ha resuelto que, en instancias en las cuales las determinaciones de hecho que realice el foro primario estén basadas en prueba pericial o documental, el tribunal revisor estará en la misma posición para revisar la prueba.⁷² Por tanto, en dichas instancias, este tribunal apelativo tendrá la facultad para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial.⁷³

Aunque según vimos, la apreciación de la prueba no está exenta de toda revisión, es importante tener presente que si la actuación del tribunal de instancia no está desprovista de base

⁶⁸ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, a la pág. 772.

⁶⁹ *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, a la pág. 219; *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la pág. 777.

⁷⁰ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 664 (2000) citando a E.L. Chiesa, *Práctica Procesal Puertorriqueña: Evidencia*, San Juan, Pbs. J.T.S., 1983, Vol. I, a la pág. 245.

⁷¹ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, supra, a las págs. 662-663.

⁷² *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, a la pág. 219.

⁷³ *Íd.*; *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio de este foro, que es a quien corresponde la dirección del proceso.⁷⁴ Por ende, los foros apelativos solo podremos intervenir con tal apreciación luego de realizar una evaluación rigurosa y que de esta surjan serias dudas, razonables y fundadas. Ahora bien, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo.⁷⁵

III

En el presente recurso, mediante sus dos (2) señalamientos de error, el Municipio muestra su inconformidad con el porcentaje de depreciación aplicado por el tribunal *a quo* a la propiedad en controversia. Arguye que, en el ejercicio de justipreciar el valor de la referida propiedad, dicho foro arribó conclusiones en contradicción a la prueba presentada y a sus propias determinaciones de hecho. Por estar íntimamente relacionados, atenderemos los señalamientos de errores en conjunto.

Según relatamos previamente, el caso de marras tuvo sus inicios cuando el Municipio incoó una *Petición* de expropiación forzosa para adquirir dicha propiedad a los fines de efectuar ampliaciones y mejoras al terreno del parque de pelota público Gilberto Rodríguez. Tras varias instancias procesales, las cuales incluyeron, pero no se limitaron, al aumento del valor de la propiedad y un intento de las partes del título por transigir el pleito, se celebró el juicio en su fondo. Durante el juicio, se presentó tanto prueba documental como testimonial. La prueba documental consistió en los informes de valoración de los tasadores Sanfioorenzo Cacho y Figueroa Papaleo, los cuales fueron

⁷⁴ *Sierra v. Tribunal Superior*, supra, a la pág. 572.

⁷⁵ *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, supra, a la pág. 14.

estipulados por las partes. Mientras que la prueba testimonial consistió en el testimonio pericial de los mencionados tasadores.

Respecto a la depreciación de la propiedad expropiada, el tasador de J.A.C., Figueroa Papaleo, expresó durante su testimonio que el porcentaje de depreciación que aplicó fue de un 40% por ciento, por ser lo más más razonable respecto a los años de la propiedad.⁷⁶ Ahora bien, destacó que, en cuanto al área pavimentada, las verjas y una rampa de carga que tenía la propiedad, aplicó una depreciación física de 45% por ciento, por ser la correspondía a lo que sufrieron estas partes de la estructura del inmueble con el pasar del tiempo.⁷⁷ Cabe destacar que Figueroa Papaleo, en su contrainterrogatorio, admitió que, en su informe, no indicó como calculó estos estimados.⁷⁸ Sin embargo, acentuó, que cuando inspeccionó la propiedad, sus condiciones eran razonablemente buenas, es decir, que con el tiempo que tenía la misma, se mantenía bien.⁷⁹ Incluso, resaltó que no era posible estimar la posible utilidad de la propiedad, porque esta continuaba en uso.⁸⁰

Por su parte, el tasador de Municipio, Sanfiozenzo Cacho, expresó durante su testimonio que, basado en lo que observó en su visita a la propiedad, la condición de la propiedad era bastante pobre, es decir, que le faltaba mucho mantenimiento.⁸¹ Respecto al ejercicio que realizó para llevar a cabo el estimado de costos de la propiedad, explicó que “[s]e cogió la cabida de cada una de las estructuras, se multiplicó por el unitario que recomendaba el Marshall & Swift, y luego se restó una depreciación utilizando el

⁷⁶ Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC TA), a la Entrada Núm. 2, Transcripción de la Prueba Oral (TPO), a la pág. 30, líneas 8-11.

⁷⁷ *Íd.*, a la págs. 30-31, líneas 22-23 y 1-9, respectivamente.

⁷⁸ *Íd.*, a la pág. 60, líneas 13-24.

⁷⁹ *Íd.*, a la pág. 33, líneas 5-14.

⁸⁰ *Íd.*, a la pág. 33, líneas 15-19.

⁸¹ *Íd.*, a pág. 75, líneas 18-24.

método de Age Life Method, que ese método se utiliza con la vida útil de la propiedad”.⁸² Indicó que, utilizando el anterior método, su conclusión fue que la cantidad que había que aplicarle de depreciación era 68% por ciento, que venía a ser treinta y cuatro (34) años de cincuenta (50) años de vida útil.⁸³ A preguntas del tribunal manifestó que los cincuenta (50) años de vida útil salían de la apreciación del tasador.⁸⁴

Producto de la celebración del juicio en su fondo, se emitió la *Sentencia* que nos ocupa. A través de esta, se declaró *Ha Lugar* la *Petición* de expropiación forzosa y se ordenó el traspaso de la propiedad a favor del Municipio, luego del pago de la justa compensación, la cual se determinó que equivalía a \$1,499,000.00 dólares. En cuanto a la depreciación de la propiedad, el juzgador de instancia concluyó que era de un 45% por ciento. Razonó que, pese a que el tasador del Municipio propuso una depreciación de 68%, la edificación no estaba tan deteriorada para aplicarle ese porcentaje de depreciación. Resaltó que, al preguntarle al tasador del Municipio cuál fue la metodología para calcular la depreciación del inmueble, este indicó que era basado exclusivamente en su apreciación. A tenor, el juzgador entendió que estaba en posición de apreciar la prueba y otorgar un valor más justo.

Inconforme con el porcentaje de depreciación adjudicada, y luego de denegada una previa solicitud de reconsideración, el Municipio acudió a este foro apelativo. De manera que, según adelantamos, nos corresponde resolver si el tribunal *a quo* erró en su apreciación del porcentaje de depreciación que correspondía a la propiedad en controversia. Veamos.

⁸² SUMAC TA, a la Entrada Núm. 2, TPO, pág. 81, líneas 18-23.

⁸³ *Íd.*, a la pág. 82, líneas 3-5.

⁸⁴ *Íd.*, a la pág. 88, líneas 19-22.

Según expusimos en nuestra exposición doctrinal previa, la depreciación es la pérdida de valor ocasionada por el tiempo, uso o tendencias en la localidad.⁸⁵ Se han reconocido varios métodos para calcular la depreciación, entre los cuales se encuentran: (i) el *age-life method*; (ii) el *market extraction method*, y (iii) el *breakdown method*.⁸⁶ Se ha entendido que, en los procesos de expropiación forzosa, la justa compensación que corresponde ante perjuicio a la propiedad ha de calcularse a base de su depreciación, entiéndase, la diferencia en su valor a consecuencia de su pérdida de valor.⁸⁷ Cabe resaltar que nuestro Tribunal Supremo ha sido enfático en que lo que constituye justa compensación es inminentemente judicial.⁸⁸ Incluso se ha entendido que los tribunales no pueden claudicar su responsabilidad de determinar la justa compensación en estos casos.⁸⁹

En lo que se refiere a la prueba pericial es importante mencionar que el valor probatorio del testimonio pericial depende de varios factores, entre los cuales se encuentran: “(1) las cualificaciones del perito; (2) la solidez de las bases de su testimonio; (3) la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente, y (4) la parcialidad del perito”.⁹⁰ Por otra parte, precisa señalar que “los tribunales tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial pudiendo, aun, adoptar su propio criterio en la apreciación o evaluación de esta y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta”.⁹¹ En otras palabras, el juzgador de instancia no está amarrado a las conclusiones de un testimonio pericial.

⁸⁵ C. Torres Torres, *op. cit.*, a la pág. 155.

⁸⁶ *Íd.*

⁸⁷ *Olivero v Autoridad de Carreteras*, *supra*, a la pág. 314.

⁸⁸ *AAA v. Cortés Flores y otros*, *supra*, a la pág. 984.

⁸⁹ *Íd.*

⁹⁰ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, *supra*, a la pág. 664, citando a E.L. Chiesa, *op. cit.*, a la pág. 245.

⁹¹ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, *supra*, a las págs. 662-663.

En su recurso, el Municipio arguye que la depreciación determinada por el tribunal de instancia contravino la prueba y las determinaciones de hechos esgrimidas. No estamos de acuerdo.

No tenemos duda que la propiedad en controversia estaba deteriorada, así lo hizo constar el tribunal de instancia en sus determinaciones de hechos. Ahora bien, el referido foro luego de apreciar la prueba entendió que no era razonable el 68% por ciento de depreciación sugerido por el tasador del Municipio, entendió que la propiedad no estaba tan deteriorada y que la metodología utilizada para calcular la depreciación se basó en la apreciación del tasador. Resaltamos que, según vimos, el referido tasador explicó en el juicio que el 68% por ciento de depreciación equivalía al cálculo de cincuenta (50) años de vida útil, al cual se le restó los treinta y cuatro años (34) que tenía la propiedad. A preguntas del tribunal, el tasador atestiguó que los cincuenta años (50) de vida útil fueron basados exclusivamente en su apreciación. Siendo así, y luego de un examen de los autos, así como de la transcripción de la prueba oral, colegimos que el juzgador de instancia no le convenció el estimado de vida útil planteado por el tasador, más aún que provenía de su apreciación, y no así de base científica alguna.

Como bien es sabido, el ejercicio discrecional de apreciación de la prueba que efectúa el tribunal de instancia merece gran deferencia.⁹² Particularmente, en vista de que este foro es quien tiene la oportunidad de ver, escuchar y valorar las declaraciones de los testigos, así como sus lenguajes no verbales.⁹³ Es por eso que esta Curia, únicamente tiene facultad para intervenir en la apreciación de la prueba cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error

⁹² *Trinidad v. Chade*, supra, a la pág. 291.

⁹³ *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, a la pág. 219; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, supra, a la pág. 142.

manifiesto, o cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique.⁹⁴

Luego de un cuidadoso examen, no encontramos ningún elemento que nos invite a variar lo concluido por el tribunal de instancia. Es por tal razón que, a nuestro juicio, no se cometieron ninguno de los errores esgrimidos. A tales efectos, procede que confirmemos la *Sentencia* apelada.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

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

⁹⁴ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, supra, a la pág. 208.