Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO Peticionaria v. PONCE BAYLAND ENTERPRISES, INC. Recurrida	KLCE201801747	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K EF20060601 (1003) Sobre: EXPROPIACIÓN FORZOSA

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de enero de 2019.

La peticionaria, Administración de Terrenos de Puerto Rico, solicita que revisemos el dictamen en que el Tribunal de Primera Instancia se negó a admitir prueba pericial sobre contaminación ambiental. La decisión se dictó en una minuta resolución notificada el 19 de septiembre de 2018. El 20 de noviembre de 2018, el foro primario notificó su negativa a la moción de reconsideración presentada por la peticionaria.

La recurrida, Ponce Bayland Enterprises, Inc., presentó su oposición al recurso.

I

El 8 de junio de 2004, la peticionaria informó por escrito a la recurrida la intención de expropiar su propiedad para la construcción del Puerto de Las Américas, y solicitó su autorización para entrar a realizar los estudios de mesura, topografía, subsuelo y ambientales necesarios. El 17 de junio de 2004, la recurrida autorizó su entrada a la propiedad para que pudiera realizar los estudios pertinentes y su evaluación. El 21 de septiembre de 2004,

el tasador de la peticionaria, Jesús Vera, realizó la tasación. El 28 de febrero de 2006 actualizó la tasación a la cantidad de dos millones trescientos mil dólares. La Junta de Directores de la Autoridad ratificó el desembolso del valor de adquisición, por esa cantidad. Véase, págs. 12-17 del apéndice.

El 27 de octubre de 2006, la peticionaria solicitó la expropiación forzosa del inmueble en controversia para la construcción del Puerto de Las Américas. La Administración depositó la cantidad de dos millones trescientos mil dólares como el justo valor de la propiedad perteneciente a la recurrida.

El 8 de noviembre de 2006, el TPI autorizó la expropiación y concedió a la peticionaria el título y absoluto dominio sobre el inmueble. Como consecuencia, ordenó a la recurrida entregar a la peticionaria la propiedad en el término de 20 días.

El 17 de noviembre de 2006, la recurrida replicó la petición de expropiación y cuestionó la cantidad concedida como justa compensación.

Durante el año 2013, la peticionaria contrató a un segundo tasador para determinar el valor de la propiedad. El 26 de agosto de 2013, el tasador, Esteban Núñez, preparó el segundo informe.

El 23 de agosto de 2018, las partes presentaron el Informe de Conferencia Preliminar entre Abogados en el que la peticionaria informó por primera vez su intención de presentar prueba pericial sobre contaminación. La Administración argumentó que su perito ambiental encontró tanques soterrados, hidrocarburos y pobre manejo de actividades industriales y que sus hallazgos redujeron el valor de la justa compensación.

Durante la Conferencia con antelación al juicio, la recurrida alegó que la controversia sobre contaminación ambiental no era de la sala de expropiaciones. La juez determinó que la alegación de

contaminación no era de la jurisdicción de la sala de expropiaciones.

La peticionaria presentó una moción de reconsideración en la que alegó que la prueba sobre contaminación era esencial para determinar el justo valor de la propiedad expropiada.

La recurrida alegó que la prueba de contaminación no podía ser parte de un pleito de expropiación forzosa. Además, adujo que la peticionaria tardó demasiado en presentar dicha prueba, a pesar de que desde el año 2006 tenía el dominio de la propiedad y de que ya había presentado otros informes periciales sobre su valor. El TPI denegó la reconsideración.

Inconforme con la decisión, el peticionario presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

> ERRÓ EL TPI AL SUPRIMIR LA PRUEBA PERICIAL ESENCIAL DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL EN UN PLEITO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.
>
> ERRÓ EL TPI AL DECLARARSE SIN JURISDICCIÓN PARA CONSIDERAR EVIDENCIA SOBRE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL EN UN CASO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DONDE SE DISPUTA EL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO Y EL VALOR EN EL MERCADO DEL SUJETO EXPROPIADO.

II

A

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario mediante el que un tribunal de mayor jerarquía puede revisar las determinaciones de un tribunal inferior. A través de este recurso, el peticionario solicita a un tribunal de superior jerarquía que corrija un error cometido por el tribunal inferior. 32 LPRA sec. 3491. Se caracteriza porque su expedición descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *Pueblo v. Díaz De León,* 176 DPR 913, 917-918 (2009). No obstante, la discreción para autorizar la expedición del recurso y adjudicarlo en sus méritos, no es irrestricta. La discreción se define como una forma de razonabilidad aplicada al

discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Pueblo v. Custodio Colón,* 192 DPR 567, 588 (2015). De modo que, el ejercicio de discreción no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC,* 194 DPR 723, 728-729 (2016). Los elementos a evaluar para considerar si el foro primario incurrió en abuso de discreción son, entre otros, si: (1) el juez no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (2) el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso, y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en él, o (3) a pesar de tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez sopesa y los calibra livianamente. *Pueblo v. Sanders Cordero,* 2018 TSPR 35; *Pueblo v. Custodio Colón,* supra, págs. 588-589.

Como señalamos por ser un foro apelativo solo debemos intervenir con las determinaciones del foro primario, cuando sean arbitrarias o constituyan un abuso de discreción judicial. Por otro lado, también debemos examinar la corrección y razonabilidad de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que se produce, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención. Este análisis también requiere determinar, si, por el contrario, nuestra intervención ocasionaría un fraccionamiento indebido o la dilación injustificada del litigio. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty,* 175 DPR 83, 97 (2008).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios

Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y, (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, se fijan los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer, sabia y prudentemente, su discreción para atender o no en los méritos un recurso de *certiorari*. Estos son los siguientes:

> 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 analizar el problema.
>
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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 causan 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.

La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando este haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en

una interpretación o aplicación errónea de la ley. *Pueblo v. Rivera Santiago,* 176 DPR 559, 581 (2009).

B

Nuestro ordenamiento jurídico concibe la expropiación forzosa como el poder soberano que tiene el Estado para adquirir el dominio de una propiedad sita en sus límites territoriales. Los derechos de propiedad están supeditados a éste. No obstante, nuestro ordenamiento jurídico, también **regula el ejercicio de poder soberano de expropiación, para evitar actuaciones abusivas o arbitrarias por parte del Estado.** A esos fines, la Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico consagra el derecho al disfrute de la propiedad. Art. II, sec. 7, Const. ELA, 1 LPRA, Tomo 1. La Sección 9 del Artículo II de nuestra Constitución limita el poder soberano del Estado al disponer 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". Art. II, sec. 9, Const. ELA, 1 LPRA, Tomo 1. *Administración de Terrenos v. Corp. Pesquera Henares,* 2018 TSPR 155.

La exigencia del pago de una justa compensación, la incautación de la propiedad privada deberá realizarse conforme a la *Ley de Expropiación Forzosa de 1903*, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.* y las Reglas de Procedimiento Civil; 32 LPRA Ap. V. *et seq*. La justa compensación o justiprecio pretende colocar al dueño de la propiedad en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación. **La determinación de lo que constituye justa compensación debe incluir el valor de la propiedad al momento de la expropiación y los daños ocasionados.** *Administración de Terrenos v. Corp. Pesquera Henares,* supra.

III

Las circunstancias particulares de este caso ameritan la expedición del recurso para confirmar la negativa del TPI a admitir prueba pericial sobre contaminación ambiental. No obstante, confirmamos la decisión, pero por fundamentos distintos.

La expedición del recurso es necesaria para salvaguardar los derechos del recurrido, frente a una pretensión **abusiva y arbitraria del Estado.**

La peticionaria pretende traer prueba pericial ambiental, para reducir el valor de la justa compensación, luego de aproximadamente catorce años y medio de iniciado el proceso de expropiación. Los trámites de expropiación comenzaron a mediados del año 2004 **y desde ese mismo año, la peticionaria tuvo acceso al inmueble para realizar los estudios periciales necesarios para determinar su adecuación para el proyecto del Puerto de Las Américas y su justo valor.** El 21 de septiembre de 2004 realizó la primera tasación preparada por el tasador, Jesús Vera. El 28 de febrero de 2006 actualizó dicho informe y la propiedad fue tasada en dos millones trescientos mil dólares. **La Junta de Directores de la Autoridad acogió el informe y ratificó el desembolso del valor de adquisición de la propiedad por esa cantidad.** Véase, págs. 12-17 del apéndice.

El 8 de noviembre de 2006, el TPI autorizó la expropiación, concedió a la peticionaria el título y absoluto dominio del inmueble y ordenó a la recurrida a entregarle la propiedad en el término de 20 días. Transcurridos más de seis años y medio de presentada la petición de expropiación, en el año 2013, la peticionaria trajo una segunda tasación. Al cabo de 5 cinco años de presentar el segundo informe de tasación y casi doce de presentada la solicitud de expropiación, la peticionaria intentar traer prueba pericial de contaminación ambiental, con la intención de reducir el justo valor

del inmueble. La Administración argumentó que su perito ambiental encontró tanques soterrados, hidrocarburos y pobre manejo de actividades industriales y que sus hallazgos redujeron el valor de la justa compensación.

La pretensión del Estado es abusiva y arbitraria, debido a que desde el año 2004 ha tenido acceso a la propiedad y con ello la oportunidad de realizar los estudios necesarios para la determinación de su justo valor. El Estado ostenta el título y absoluto dominio sobre el inmueble desde el año 2006 por orden del tribunal. La propiedad ha estado en sus manos desde la expropiación. No obstante, no es hasta el año 2018 que trae a colación la existencia de la prueba sobre contaminación ambiental. La admisión de dicha prueba atenta contra el precepto constitucional que establece que el Estado no tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público, sin el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. Sin lugar a dudas, traer esa prueba, luego de todos los años en que el Estado ha tenido el pleno dominio y posesión del inmueble, lesiona los derechos del recurrido que durante todos esos años ha sido privado del acceso a su propiedad sin recibir una justa compensación.

IV

Por los fundamentos expuestos se expide el recurso y se confirma la resolución recurrida.

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

El Juez Sánchez Ramos disiente, pues hubiese revocado la determinación recurrida; en primer lugar, para determinar el valor de la justa compensación, el tribunal está obligado a considerar toda prueba pertinente al respecto, y ello incluye prueba sobre posible contaminación ambiental en la propiedad; en segundo lugar, al no haber finalizado el trámite de referencia, y en ausencia

de límite de tiempo establecido por ley o por el propio foro recurrido, no existe impedimento procesal para que la peticionaria presente la referida prueba.

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