ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO Peticionario v. SUCESIÓN YOLANDA HERMIDA, COMPUESTA POR MATILDE O., RAMÓN MANUEL Y CARLOS JAVIER, TODOS DE APELLIDOS ARBONA GARCÍA Recurrentes	KLCE201500714 Consolidado con KLCE201500721	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K EF2006-0600 (1003) Sobre: Expropiación Forzosa

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2015.

La Administración de Terrenos de Puerto Rico nos solicita, mediante recursos de *certiorari* separados, que activemos nuestra jurisdicción discrecional y revoquemos dos resoluciones interlocutorias emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 7 de abril y 5 de mayo de 2015, respectivamente. El caso trata sobre la expropiación forzosa de unos terrenos localizados en Aguadilla, que pertenecen a los miembros de la sucesión de Yolanda Hermida García, compuesta por Matilde, Ramón y Carlos todos de apellidos Arbona García. En esta etapa procesal del pleito se dilucida específicamente cuál es el mejor uso del terreno expropiado, para propósitos de calcular su valor.

En la primera resolución, de la cual se recurre en el caso KLCE201500721, el Tribunal de Primera Instancia determinó que el mejor

uso para el terreno expropiado sería la construcción de un edificio de 200 unidades residenciales de interés social. No prevaleció la postura de la Administración de Terrenos, que argumenta que el mejor uso del terreno expropiado es el agrícola, porque es el uso que ha tenido históricamente y que, además, coincidía con el uso previsto en el Plan de Ordenamiento[1] Territorial del municipio de Aguadilla y la reglamentación aplicable para el año 2006, cuando se efectuó la expropiación.

En la segunda resolución, de la que se recurre en el caso KLCE20150714, el Tribunal de Primera Instancia aprobó el memorando de costas presentado por la parte con interés, tras prevalecer en la determinación sobre cuál era el mejor uso del terreno objeto de expropiación. El foro inferior decidió que la Administración de Terrenos no se opuso a tiempo al memorando de costas, por lo que procedía la concesión de las partidas que reclamó la parte con interés, que en su mayoría estaban relacionadas con los testigos periciales.

La Administración de Terrenos aduce que el tribunal *a quo* incidió en ambas determinaciones, tanto en la referente al mejor uso del terreno a expropiarse como en la relativa a las costas. Solicita nuestra intervención en esta etapa procesal del pleito para evitar un fracaso a la justicia. Consolidados los recursos, examinada minuciosamente la transcripción de la prueba oral, la prueba documental que obra en autos y los alegatos suplementarios de las partes, estamos en posición de resolver.

Veamos un resumen del trasfondo procesal del caso antes de considerar los señalamientos de error planteados en cada recurso.

I.

El 27 de octubre de 2006 la Administración de Terrenos de Puerto Rico, en lo sucesivo, la Administración, presentó una petición de expropiación forzosa para adquirir 59 cuerdas de terreno vacante,

[1] Las partes y los testigos del caso, en ocasiones, se refieren a este plan como “Plan de *Ordenación* Territorial”, cuando el nombre oficial es “Plan de *Ordenamiento* Territorial” del municipio de Aguadilla.

ubicadas en los barrios Ceiba Abajo y Guerrero de Aguadilla, que pertenecen, por herencia, a los hermanos Matilde, Ramón y Carlos, todos de apellidos Arbona García, en adelante, los hermanos Arbona García o la parte con interés. La Administración consignó en la Secretaría del tribunal la suma de $295,700.00 para adquirir la propiedad objeto de este procedimiento, a la que nos referimos en este dictamen como el "terreno" o "sujeto", que es el concepto que se utiliza en estos casos para designar la propiedad expropiada.[2] Esa suma, según expresado por la Administración en el Exhibit A de su petición, se desglosó de la siguiente manera:

Valor del terreno	$117,800.00
Intereses	+ 177,878.00
Total redondeado	$295,700.00

Apéndice del caso KLCE201500721, pág. 32.

Cabe destacar que, pocos años antes, la parte con interés había presentado una demanda de daños y perjuicios contra la Administración ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, caso civil núm. A PE2002-0093. En ese procedimiento la parte con interés reclamó daños contra el Estado, por la privación o menoscabo del acceso a su propiedad y a la vía pública, como resultado de la expropiación de una porción de la misma finca en 1968. Una vez el Estado presentó la demanda de autos, sobre expropiación forzosa, solicitó que se paralizaran los procedimientos en el caso de daños. En consecuencia, la Sala de Aguadilla ordenó el archivo administrativo del caso, sin perjuicio, porque la reclamación de daños y la petición de expropiación de autos estaban relacionadas con el mismo "remanente de una finca principal, como alegada consecuencia de ciertas expropiaciones llevadas a cabo por el Estado, sus agencias o corporaciones públicas", lo que potencialmente tornaría en académica la reclamación de daños.[3]

---

[2] Apéndice del KLCE201500721, págs. 29-31.

[3] Apéndice del KLCE201500721, págs. 27-28.

La parte con interés se sometió a la jurisdicción del tribunal y solicitó permiso para retirar el dinero consignado en el tribunal, bajo protesta, por no estar de acuerdo con los valores asignados al inmueble ni a los intereses debidos. Además, solicitó acceso al informe de valoración preparado por la Administración, mapas, certificación de autorización para expropiar, entre otras cosas, para conocer por qué se fijó un valor tan bajo de justa compensación por esos terrenos.[4]

Tiempo después surgió el primer escollo procesal en el pleito, el que requirió la intervención del Tribunal de Apelaciones. En esa ocasión, este foro intermedio confirmó al Tribunal de Primera Instancia en cuanto a que "la valorización de la propiedad para el cómputo de la justa compensación procedía realizarse a partir del 2006, con los intereses que correspondan, a raíz del proceso de expropiación forzosa ordinario debidamente promovido por el Estado". Véase Sentencia emitida el 1 de abril de 2009 en el caso KLCE200801478, la que advino final y firme.

Posteriormente, el 7 de abril de 2011, la Administración sometió un Exhibit A enmendado, en el cual estimó la justa compensación en $793,332.73. Esa suma se compone de las siguientes partidas:

Valor del terreno	$750,000.00
Intereses desde 2006	+ 43,332.73
Total estimado	$793,332.73

Apéndice del KLCE201500721, pág. 61.

Según surge del expediente, la diferencia entre los informes de valoración de las partes se centra en el análisis sobre **el mejor uso de la propiedad expropiada al año 2006**. Esto es, la Administración argumenta que el mejor uso de la propiedad para esa fecha era el agrícola y estima su valor en $750,000, aproximadamente, mientras que la parte con interés sostiene que el mejor uso de la propiedad en el 2006 era el residencial y estima su valor en $2,300,000. En vista de lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia bifurcó el caso para resolver primero la

[4] Apéndice del KLCE201500721, págs. 42-44.

controversia relativa al mejor uso de los terrenos, a base del cual se deben rendir luego los informes de valoración del inmueble sujeto a la expropiación.

Las partes presentaron su informe sobre conferencia preliminar entre abogados el 26 de noviembre de 2013. Por un lado, la parte con interés sostiene que, a tenor de la doctrina legal que gobierna el caso, el mejor y más provechoso uso tiene que ser: (1) legal, (2) físicamente posible, (3) financieramente viable y (4) el que le brinde la productividad máxima al terreno.[5] En ese sentido, argumenta que en el 2006 hubiera sido físicamente posible desarrollar esos terrenos; "se hubiera podido conseguir financiamiento para un desarrollo residencial en cualquier banco, no así para un uso agrícola"; y su uso residencial era el más provechoso, pues "se pagan a razón de $38,000 por cuerda y los usos agrícolas a $6,000 por cuerda".

Por su parte, la Administración también enfatiza que la determinación de lo que es el mejor y más provechoso uso debe realizarse a base lo que es "razonablemente probable, físicamente posible, sostenible de forma apropiada y financieramente viable". Es decir, coincide con los cuatro factores del análisis que propone la parte con interés, sin embargo, la Administración arguye que en este caso no deben considerarse los "planes remotos de desarrollo en un momento indeterminado, ni los sueños que puedan tener los dueños, relacionados a usos futuros de la propiedad", por lo que alertó sobre la importancia de considerar los usos legales a los que la propiedad puede adaptarse, incluidas la zonificación y la calificación, así como las restricciones en las escrituras y demás cargas que afecten a la propiedad.[6]

Valga señalar que el 23 de diciembre de 2013 la Administración enmendó nuevamente el Exhibit A, para valorar la compensación en

---

[5] Apéndice del KLCE201500721, págs. 63-83.

[6] Apéndice del KLCE201500721, págs. 70-73.

$765,500 atribuibles al valor del terreno, más un aumento de $1,779.52 en concepto de intereses desde el 2006.[7]

El tribunal *a quo* celebró la vista evidenciaria los días 4, 5 y 6 de febrero y 26 y 27 de agosto de 2014. La prueba que desfiló en esa vista fue exclusivamente pericial. Por la parte con interés declaró la arquitecta y planificadora Lina M. Rodríguez Dueño y el ingeniero tasador Ismael Isern Suárez, ambos a favor de que se determine que el mejor y más provechoso uso es el residencial, consistente en un desarrollo de 200 viviendas de interés social.

Por la Administración declararon el arquitecto Rafael Pumarada, el tasador Esteban Núñez Camacho y el planificador Max Vidal Vázquez, a favor de que se determine que el mejor y más provechoso uso de esos terrenos es el que históricamente han tenido y el único que permite su clasificación y calificación, es decir, el uso agrícola. Más adelante discutiremos en detalle sus testimonios.

Luego de recibir y evaluar la prueba pericial, así como los sendos memorandos de derecho sometidos por cada parte, el 7 de abril de 2015, archivada en autos copia de su notificación el 10 de abril siguiente, el Tribunal de Primera Instancia resolvió esa cuestión a favor de la parte con interés. Emitió la siguiente orden o resolución, aunque la llamó "sentencia parcial":[8]

> Se ordena a las Partes, en especial a la Peticionaria, en un término de treinta (30) días someta el correspondiente Informe de Valoración Enmendado, para que los mismos reflejen el justo valor en el mercado del sujeto, retroactivo a la fecha de la expropiación, **a la luz de un uso residencial**. Posterior a atemperarse dichos informes al mejor uso que hoy decretamos, tendrán las partes sesenta días para concluir el descubrimiento de prueba en el caso. La Conferencia con Antelación al Juicio sobre el valor del unitario queda pautada para el 20 de octubre de 2015 a las 9:00 a.m.

Apéndice caso KLCE201500714, pág. 67. (Énfasis nuestro).

---

[7] Apéndice del KLCE201500721, pág. 86.

[8] El Tribunal de Primera Instancia intituló este dictamen "Sentencia Parcial", sin embargo este Tribunal de Apelaciones determina que, por no tratarse de un dictamen que adjudique una reclamación, se trata en realidad de una resolución interlocutoria. Atenderemos este asunto más adelante en la sentencia.

El 20 de abril de 2015, diez días después de la notificación de la referida resolución, la parte con interés presentó un memorando de costas concerniente a la vista celebrada sobre el mejor uso de la propiedad. En su escrito —notificado ese mismo día a la otra parte— la sucesión solicitó al tribunal que le concediera $23,807.30 en concepto de costas, las cuales, en esencia, consistían en honorarios pagados a sus peritos, los que desglosó de la manera siguiente:

a) Honorarios de la arquitecta Lina Rodríguez de Dueño - $11,512.50

b) Honorarios del ingeniero Ismael Isern - $8,500.00

c) Transcripción de la deposición de Max L. Vidal Vázquez - $952.80

d) Honorarios del perito Max L. Vidal Vázquez por comparecencia a la deposición del 30 de enero de 2012 - $600.00

e) Transcripción de la deposición del arquitecto Rafael Pumarada Sánchez - $1,162.00

f) Honorarios del arquitecto Rafael Pumarada Sánchez por comparecencia a la deposición del 16 de enero de 2014 - $1,080.00

Apéndice del KLCE201500714, pág. 69.

El 22 de abril de 2015 el Tribunal de Primera Instancia le ordenó a la Administración presentar su oposición al memorando, según la Regla 44.1(b) de las de Procedimiento Civil. El tribunal *a quo* advirtió que, de no oponerse la parte con interés, aceptaría el memorando de costas según sometido.[9] Luego de recibir esa orden, la Administración hizo dos cosas. Primero, el 27 de abril de 2015, dentro de los siguientes quince días contados a partir del archivo en autos de la copia de su notificación, solicitó la reconsideración de la resolución del tribunal sobre el mejor uso de la propiedad.[10] Su postura consistió en que la parte con interés no probó su caso, toda vez que el uso propuesto no es “legalmente permisible” ni “económicamente viable”. En particular, la agencia señaló que la prueba de la parte con interés no contiene un análisis de los costos requeridos para llevar la propiedad de su estado actual (vacante) al mejor

[9] Apéndice del KLCE201400714, págs. 75-76.

[10] Apéndice del KLCE201400714, págs. 77-117.

uso alegado (proyecto de 200 viviendas de interés social). Adujo entonces que la resolución era errónea como cuestión de derecho, pues tomó como precedentes otros proyectos residenciales que obtuvieron permisos de construcción en áreas aledañas, **pero obvió que esos permisos se concedieron "al margen de la ley"**. (Énfasis nuestro.) Insistió en su postura en cuanto a que el mejor y más provechoso uso a la fecha de la expropiación era el agrícola.

Segundo, el 30 de abril de 2015, **dentro de los siguientes diez días contados a partir de su presentación y notificación**, la Administración se opuso al memorando de costas presentado por la parte con interés, bajo varios fundamentos. La agencia planteó que no procedía la concesión de costas **en esta etapa** porque todavía no existía una parte a cuyo favor se hubiese resuelto el pleito. Argumentó que hasta el momento lo único que se había resuelto era una cuestión incidental referente al valor de los terrenos sujetos a expropiación. La Administración sostuvo que, solo cuando se adjudique el justo valor de la finca a la fecha de la expropiación y se determine si procede compensar a la parte con interés en una suma mayor a la ya consignada en el tribunal, procedería solicitar la concesión de costas, no antes. Al mismo tiempo, cuestionó la razonabilidad de las cuantías facturadas por la arquitecta Rodríguez de Dueño y el tasador Ismael Isern, así como los costos de las transcripciones reclamadas, y sostuvo que no se demostró que los gastos reclamados fueran "necesarios y razonables", así como tampoco que los gastos reclamados fueran, en efecto, incurridos por la parte con interés, entre otros argumentos. [11]

El tribunal atendió ambos escritos y el 29 de abril de 2015 declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración sobre el mejor uso. Se archivó en autos copia de la notificación el 1 de mayo de 2015.[12] Luego, el 5 de mayo de 2015 el tribunal declaró ha lugar el memorando de costas según

---

[11] Apéndice del KLCE201400714, págs. 118-126.

[12] Apéndice del KLCE201500714, págs. 127-129.

sometido por la parte con interés, sin atender los planteamientos levantados por la Administración en su oposición. Entendió el foro inferior que la oposición presentada por la Administración estaba fuera del término de diez días que concede a esos efectos la Regla 44.1 (b) de Procedimiento Civil, por lo que lo aprobó sin ulterior trámite. Se archivó en autos copia de la notificación de la mencionada resolución el 7 de mayo de 2015.[13] La Administración solicitó la reconsideración de esa orden y explicó que la oposición fue oportuna porque el memorando de costas se presentó y notificó el 20 de abril de 2015 y la oposición se presentó a los diez días, el 30 de abril de 2015. El tribunal también denegó la reconsideración.[14]

De ahí la Administración acudió ante nos el 1 de junio de 2015 mediante los dos recursos de *certiorari* que nos ocupan. Atendamos cada uno de ellos por separado.

II.

- A -

En el recurso KLCE201500714, la Administración nos solicita la revocación de la resolución de 5 de mayo de 2015, mediante la cual se aprobó el memorando de costas sometido por la parte con interés, por el fundamento de que la oposición se presentó tardíamente.

La Administración sostiene que procede revocar esa orden porque el Tribunal de Primera Instancia, al resolver que la oposición era tardía y conceder las costas solicitadas por la otra parte, incurrió en un claro y manifiesto error, abusó de su discreción y actuó con pasión, prejuicio y parcialidad. Los argumentos que levantó la agencia en contra del memorando de costas, son los siguientes: (1) no procede la concesión de costas en este caso porque todavía no se ha dictado sentencia; (2) dos de los hermanos Arbona García estaban atravesando un proceso de Quiebras, por lo que se requería autorización judicial para incurrir en los

[13] Apéndice del KLCE201500714, págs. 130-131.

[14] Apéndice del KLCE201500714, págs. 133-137.

gastos reclamados y no la hubo; (3) las partidas facturadas por los peritos no son razonables; y (4) hay ausencia de prueba sobre que, en efecto, haya incurrido la parte con interés en los desembolsos reclamados.

Oportunamente comparecieron los recurridos mediante su alegato en oposición. En cuanto al primer señalamiento, a los efectos de que el foro *a quo* erró al declarar que la oposición de la Administración era tardía, la sucesión sostiene que ese error quedó subsanado al considerar el tribunal la solicitud de reconsideración y, de todas formas, ordenar la concesión de las costas. Es decir, admiten que se presentó oportunamente.

En cuanto al segundo planteamiento, sobre la improcedencia de la concesión de costas en esta etapa del procedimiento, la parte con interés entiende que la resolución emitida el 7 de abril de 2015 sobre el mejor uso era una "sentencia parcial" y no una resolución interlocutoria, por lo que alegan que en este caso sí existía una sentencia a su favor, que les habilitaba para solicitar la concesión de costas. Sobre ese aspecto, entienden que existían dos controversias: una sobre el mejor uso y otra sobre la valoración de la propiedad.[15]

Para disponer adecuadamente del recurso KLCE201500714 debemos determinar si el Tribunal de Primera Instancia cometió un error manifiesto o si abusó de su discreción al declarar con lugar el memorando de costas sometido por la parte con interés, tras prevalecer en la vista sobre el mejor uso de la propiedad, a pesar de que (1) no se ha resuelto si prevalecerán en el asunto de la justa compensación por el inmueble expropiado y (2) la Administración se opuso a la concesión de las costas

[15] En tercer lugar, sobre el requisito de autorización judicial para incurrir en los gastos reclamados, la sucesión expuso que quien único atravesó y completó un proceso de quiebras fue Ramón Manuel Arbona García. Sin embargo, adujo que eso no afecta este pleito debido a que todos los gastos del litigio desde que se presentó esa solicitud de quiebra han sido sufragados por Matilde Arbona García. Asimismo, sostuvieron que todas las partidas reclamadas fueron necesarias y razonables. De otra parte, explicaron que al día de hoy no se han desembolsado los pagos requeridos "por el simple y sencillo hecho de que los peritos de la parte recurrida han tenido la integridad profesional de hacer y completar su trabajo; aun cuando no se les ha pagado la totalidad de sus honorarios profesionales". Alegato en oposición del KLCE201500714, pág. 14.

oportunamente, es decir, dentro de los siguientes diez días a la presentación de la solicitud.

Luego de revisar cuidadosamente los documentos acompañados por las partes y debido a la etapa procesal en la que se encuentra el caso, resolvemos expedir el auto discrecional solicitado en el caso KLCE201500714 y revocar la resolución que concedió prematuramente las costas a la parte con interés.

Veamos el derecho aplicable que fundamenta esta decisión.

- B -

El auto de *certiorari* es un recurso procesal de carácter discrecional que debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. De ahí que solo proceda cuando no existe otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario durante el juicio, si la cuestión planteada no puede señalarse como error en la apelación o si sería ya académica al dictarse la sentencia final. *Pueblo v. Días De León*, 176 D.P.R. 913, 917-918 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91, (2001).

Al evaluar los méritos de una petición de *certiorari* debemos considerar si la aplicación del derecho en la decisión interlocutoria no lacera los derechos de las partes ni el sentido de justicia que se espera de los foros judiciales. Si la situación lo amerita, nuestra intervención puede evitar la continuación de un pleito que no se justifica o corregir un desliz sustantivo o procesal cuya atención no debe posponerse hasta que finalice el litigio.

A tenor de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada por la Ley 177-2010, el Tribunal de Apelaciones puede acoger peticiones de *certiorari* para revisar decisiones sobre asuntos muy limitados. Dispone esta regla:

> […]
>
> 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 evidenciarios, anotaciones de rebeldía o 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.
>
> Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

32 L.P.R.A. Ap. V, R.52.1. (Énfasis nuestro).

La expedición del auto discrecional en situaciones no descritas en la Regla 52.1 será excepcional y únicamente si su denegatoria pudiera constituir un "fracaso irremediable de la justicia" debe este foro apelativo activar su autoridad discrecional para atender el asunto que se trae ante su consideración. Véanse *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 D.P.R. 307, 336-338 (2012); *Rivera García v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, (2011).

Ahora, hay otra disposición que parece compeler a este foro intermedio a atender el asunto de las costas mediante el recurso discrecional del *certiorari*, sin las limitaciones que impone la Regla 52.1. Incluso, si procede una apelación contra una sentencia parcial o final, este tribunal debe consolidar el caso sobre las costas con el recurso de apelación. Así lo dispone la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *infra*, en su inciso (b):

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

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1. (Énfasis suplido.)

Como ocurre en todas las instancias en las que se confiere discreción al foro judicial, esta no se da en el vacío ni en ausencia de parámetros que la guíen y delimiten. En el caso de un recurso de *certiorari* ante este foro apelativo intermedio, tal discreción se encuentra

demarcada por la Regla 40 de nuestro reglamento, *supra*. En ella se detallan los criterios que debemos tomar en cuenta al ejercer tal facultad discrecional:

> 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 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.

4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Si ninguno de estos criterios está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúe con los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

Por último, nuestro Tribunal Supremo ha sido enfático al señalar que el foro intermedio apelativo no debe intervenir y debe abstenerse de revisar los dictámenes interlocutorios que emita el foro de instancia durante el transcurso de un procedimiento, a fin de evitar su más rápida disposición final. Solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen interlocutorio del foro de instancia es arbitrario o constituye un abuso de discreción, el foro apelativo debe ejercer su facultad revisora. *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Meléndez v. F.E.I.*, 135 D.P.R. 610, 615 (1994).

- C -

La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, ya mencionada, establece lo relativo al pago de las costas y honorarios de abogados y, en lo que es aquí pertinente, dispone lo siguiente:

> (a) Su concesión. - Las costas le serán concedidas a la parte **a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas**. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.
>
> (b) Cómo se concederán. - La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, **dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia**, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos durante la tramitación del pleito o procedimiento. El memorándum de costas se presentará bajo juramento de parte o mediante certificación del abogado o abogada y consignará que, según el entender de la parte reclamante o de su abogado o abogada, las partidas de gastos incluidas son correctas y que todos los desembolsos eran necesarios para la tramitación del pleito o procedimiento. Si no hubiese impugnación, el tribunal aprobará el memorándum de costas y podrá eliminar cualquier partida que considere improcedente, luego de conceder a la parte solicitante la oportunidad de justificarlas. **Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas.** El tribunal, luego de considerar la posición de las partes, resolverá la impugnación. **La resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari*.** De haberse instado un recurso contra la sentencia, la revisión de la resolución sobre costas deberá consolidarse con dicho recurso.
>
> (c). […]

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1. (Énfasis suplido.)

Es norma reiterada que el propósito de las costas judiciales es resarcir a la parte victoriosa los gastos necesarios y razonables incurridos con motivo del litigio. Es decir, las costas se imponen "porque se entiende que esta forma de tributar a los ciudadanos obliga a aquellos que utilizan los servicios judiciales a llevar una carga mayor que los contribuyentes en general y son además un factor que detiene la litigiosidad, ya que una justicia totalmente gratuita traería toda clase de litigios a los tribunales". *Montañez v. U.P.R.,* 156 D.P.R. 395 (2002); Rafael Hernández Colón,

Derecho Procesal Civil 284-288 (Michie 1997). El pago de las costas supone, por tanto, una función reparadora toda vez que "su derecho no debe quedar menguado por los gastos que tuvo que incurrir sin su culpa y por culpa del adversario". *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.,* 185 D.P.R. 880, 934 (2012), citando a *J.T.P. Dev. Corp. v. Majestric Realty Corp.,* 130 D.P.R. 456, 460 (1992).

El Tribunal Supremo ha aclarado que no todos los gastos incurridos se considerarán costas recobrables. Por el contrario, para fines de la antes citada disposición, se definen como costas los gastos necesarios incurridos durante la tramitación de un litigio o los que el tribunal, al ejercer su sana discreción, estime que un litigante deba reembolsar a otro. *Comisionado v. Presidenta,* 166 DPR 513, 518 (2005); *Auto Servi, Inc. v. Estado Libre Asociado*, 142 D.P.R. 321, 326 (1997); *Garriga, Jr. v. Tribunal Superior*, 88 D.P.R. 245, 256-257 (1963). Véase además, José A. Cuevas Segarra, II *Tratado de Derecho Procesal Civil* 707-726 (Publicaciones J.T.S. 2000).

En fin, en Puerto Rico rige la doctrina de la imposición mandatoria de costas a la parte vencida. Es decir, luego de presentado oportunamente el memorando de costas por una parte, el tribunal determinará cuáles gastos fueron necesarios y razonables, y concederá las mismas a la parte victoriosa. *Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 D.P.R. 833, 839 (1983); *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR, pág. 519; *JTP Development Corp. v. Majestic Realty Corp*., 130 D.P.R., pág. 461.

De conformidad con este análisis, luego de la determinación de los gastos necesarios y razonables, procede determinar quién es la parte victoriosa, tarea que se podría dificultar en un litigio con acumulación de causas o reclamaciones. Sin embargo, "[e]l hecho de que el demandante haya decidido acumular dos (2) reclamaciones independientes en una misma demanda, tal y como lo permite nuestro ordenamiento procesal, no debe afectar la concesión de costas". *J.T.P. Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp*., 130 D.P.R., pág. 465. Véase, además, la Regla 14.1 de

Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 14.1. En consecuencia, en estos casos se considerará como parte victoriosa "aquella a cuyo favor se resuelve una reclamación independiente, a los fines de esa reclamación, aun cuando en el litigio se hayan acumulado otras reclamaciones". *Id*.

Se desprende de lo anterior que la concesión de costas, antes de que el pleito sea resuelto en su totalidad, solo procede si en un mismo pleito existen partes múltiples o reclamaciones independientes que han sido resueltas antes de que se adjudique la totalidad del pleito. Esto no implica que proceda la concesión de costas cuando una parte prevalece en una controversia o asunto particular dentro de la única causa de acción que presenta el pleito.

En este caso, la **controversia** sobre "mejor uso" del terreno expropiado, lejos de ser una causa de acción independiente, es únicamente un factor necesario para que las partes preparen sus respectivos informes de valoración. La verdadera y única reclamación de la parte con interés es la justa compensación que debe recibir como consecuencia de la expropiación forzosa de su propiedad. Precisamente ese fue el planteamiento que oportunamente levantó la Administración en su escrito titulado *Moción para impugnar memorando de costas relacionado a la vista de mejor uso*, pero el tribunal no lo consideró o no lo estimó correcto.

Valga aclarar que la oposición de la Administración fue oportuna, pues del expediente surge como fecha de presentación del memorando de costas el 20 de abril de 2015 y como fecha de presentación de la oposición el 30 de abril de 2014. Claramente la Administración se opuso a la concesión de las costas conforme lo requiere la Regla 44.1(b) de Procedimiento Civil, ya citada, dentro de los siguientes 10 días a su presentación y notificación. Por lo tanto, concluimos que erró el Tribunal de Primera Instancia al no considerar la oportuna y fundamentada oposición de la Administración al memorando de costas de la parte con interés.

Por otro lado, la parte con interés sostiene que, debido a que mediante el dictamen emitido el 7 de abril de 2015 el tribunal resolvió cuál era el mejor uso de la propiedad inmueble y emitió una sentencia parcial al respecto, ellos estaban en posición de solicitar costas. No les asiste la razón. Como antes adelantamos, si bien el Tribunal de Primera Instancia emitió su dictamen intitulado "sentencia parcial", como si se tratara de una reclamación independiente, lo cierto es que no existía en este caso más de una reclamación, susceptibles de ser resueltas mediante sentencias parciales. Basta con leer la resolución sobre mejor uso para determinar que, a pesar de ser extensa y contener determinaciones de hechos, no es más que una orden para que las partes sometan un informe sobre valoración.

En este caso solo hay una reclamación: ¿cuál es la justa compensación a la que tiene derecho la parte con interés a consecuencia de la expropiación forzosa de su propiedad? Por lo tanto, a pesar de su título, y de la intención del Tribunal de Primera Instancia de bifurcar el caso, la naturaleza de la resolución u orden dictada es solo una: resolver una controversia interlocutoria importante para la posterior resolución del caso. El dictamen que emitió el Tribunal de Primera Instancia no es ni podía ser una sentencia parcial de las reguladas por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.3.

Lo mismo ocurre, por ejemplo, cuando se trata de una acción de daños y perjuicios y el tribunal resuelve primero la controversia sobre la negligencia y luego la valoración de los daños. En esos casos, la resolución que emite el tribunal sobre la negligencia es una resolución interlocutoria revisable mediante *certiorari*. Véase, *Abrams Rivera v. ELA*, 178 D.P.R. 914, 928 (2010).

Recapitulando, la frase "la parte a cuyo favor se resuelva el pleito" para propósitos de la concesión de costas según la Regla 44.1 (b) necesariamente implica que se haya adjudicado una reclamación en su totalidad, no que se le haya dado finalidad a un asunto interlocutorio. De

lo contrario estaríamos concediendo costas a favor de la parte con interés con abstracción de lo que en su día se resuelva sobre el valor del sujeto expropiado.

Concluimos entonces que la decisión del tribunal *a quo* de conceder las costas solicitadas por los recurridos en esta etapa del procedimiento fue prematura, por lo que procede la expedición del auto discrecional y la revocación de la orden emitida el 5 de mayo de 2015 sobre ese remedio. Así disponemos del recurso KLCE201500714.

III.

- A -

En el recurso KLCE201500721, la Administración nos solicita la revocación de la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 7 de abril de 2015, mediante la cual declaró que el mejor uso del terreno sujeto a expropiación era el reclamado por la parte con interés. Como único señalamiento plantea que "[e]rró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que el mejor uso de la parcela expropiada era residencial". Insiste en su postura de que para esa propiedad solo hay un mejor uso, el agrícola. Por lo tanto, sostiene que la agencia, como peticionaria, no tenía que demostrar la viabilidad económica de otros usos alternos, pues eso le correspondería a la parte con interés.

La Administración plantea que el uso residencial propuesto por la parte con interés, que determinará el valor de la propiedad, es especulativo, pues requeriría: (1) obtener un acceso (el terreno está enclavado); (2) construir infraestructura que no tiene; (3) realizar extensos movimientos de tierra; (4) obtener un cambio en la calificación del terreno de agrícola a residencial (que se puede lograr solamente mediante la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Aguadilla, no solamente mediante una consulta de ubicación); (5) costos de construcción, entre otros.

La Administración sostiene que cumplió con la carga probatoria de demostrar preponderantemente que el mejor y más provechoso uso del

terreno es agrícola. Se basó en el informe pericial preparado en agosto de 2011 por el experto en planificación Max L. Vidal Vázquez, el informe pericial preparado en junio de 2013 por el tasador Esteban Núñez Camacho y el informe pericial rendido por el también experto en planificación Rafael Pumarada. Además, entiende que demostró que el único uso residencial permitido en esos terrenos, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, está limitado a una vivienda por cada 25 cuerdas de terreno. Es decir, estructuras relacionadas y complementarias al uso agrícola, pero no un edificio de 200 viviendas de interés social.

La Administración solicita nuestra intervención tras argumentar que los foros apelativos estamos en iguales condiciones que el foro de primera instancia para evaluar los testimonios periciales y la prueba documental. Por esa razón nos solicita dejar a un lado, en este caso, la norma de deferencia judicial de las determinaciones de hecho emitidas por el tribunal recurrido. Como errores en la apreciación de la prueba pericial y documental, la Administración sostiene que el Tribunal de Primera Instancia incidió en las siguientes determinaciones: (1) la relación entre los objetivos generales y los particulares del Plan de Ordenamiento Territorial de Aguadilla; (2) el alcance de la distinción entre las calificaciones de “distrito de área desarrollada (AD)” y “distrito agrícola (A-2)”; (3) la ubicación de los terrenos como parte de la comunidad Rafael Hernández; (4) la existencia de infraestructura para un desarrollo de 200 viviendas; (5) la aptitud de esos terrenos para uso agrícola; (6) la posibilidad de obtener un cambio de uso mediante una consulta de ubicación.[16]

La parte con interés defiende la corrección de la resolución recurrida y nos invita a brindarle total deferencia a las determinaciones de hecho emitidas por el Tribunal de Primera Instancia. Sostiene que su prueba demostró que el proyecto de viviendas de interés social cumple

[16] La Administración de Terrenos arguye, además, que el Tribunal de Primera Instancia fue inducido a error por un memorando de hechos y de derecho sometido por la parte con interés, que a su vez sirvió como proyecto de sentencia. Acompañó la copia en el apéndice y la hemos podido revisar. Apéndice KLCE201500721 a las págs. 412-478.

con los cuatro criterios a considerar por los tribunales para determinar mejor uso, siendo estos los que antes adelantamos: que el uso propuesto sea físicamente posible, legalmente posible, económicamente viable y que le brinde el rendimiento máximo al terreno.

En vista de que el error señalado por la Administración cuestiona la apreciación de la prueba hecha por el tribunal inferior, nos corresponde entonces determinar cuál es el estándar de revisión aplicable a un caso como el de autos, en el cual toda la prueba sometida es de índole pericial y documental.

- B -

Se ha establecido que la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador y la credibilidad que dicho foro otorgue a la prueba admitida en un juicio debe ser objeto de gran deferencia por los tribunales apelativos. En ausencia de circunstancias extraordinarias o que demuestren que el tribunal de primera instancia actuó movido por pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hecho del foro primario. *Ramos Milano v. Wal-mart*, 168 D.P.R. 112, 121 (2006); *Argüello López v. Argüello García,* 155 D.P.R. 62, 78-79 (2001).

La Regla 43.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, R. 43.2, establece en lo pertinente, que "[l]as determinaciones de hecho basadas **en el testimonio oral** no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". (Énfasis nuestro.) Las determinaciones que hace el juzgador de los hechos no deben ser descartadas arbitrariamente ni tampoco deben sustituirse por el criterio del foro apelativo, a menos que de la prueba admitida surja que no existe base suficiente que apoye tal determinación. *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 D.P.R. 420, 433 (1999). El fundamento para ello es que el tribunal de primera instancia es el foro ante el cual declararon los testigos y el cual tuvo la oportunidad de apreciar el

comportamiento, evaluar la veracidad del testimonio y dirimir cualquier conflicto que surgiera en el proceso. *Argüello López v. Argüello García,* 155 D.P.R., pág. 79; *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 D.P.R. 857, 865 (1997); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 D.P.R. 92, 111 (1987).

Por otro lado, en cuanto a la apreciación de la prueba pericial, ningún tribunal está obligado a seguir indefectiblemente la opinión, conclusión o determinación de un perito, sobre todo cuando está en conflicto con testimonios de otros peritos. *Zambrana v. Hospital Santo Asilo de Damas*, 109 D.P.R. 517, 522 (1980); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 D.P.R. 594, 623 (1970). Ello se debe a que el valor probatorio del testimonio pericial depende de varios factores, entre los que se destacan los siguientes: 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. *Dye-Tex v. Royal Insurance*, 150 D.P.R. 658, 664 (2000).

El alcance de la revisión judicial de la prueba presentada por peritos es distinto al de otros testimonios. En la apreciación de la prueba pericial, el tribunal revisor está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Es tan amplia la discreción de los tribunales revisores en la apreciación de la prueba pericial que pueden, incluso, adoptar su propio criterio en su apreciación o evaluación y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta. *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 D.P.R. 333, 363 (2001); *Martí v. Abreu*, 143 D.P.R. 520, 527 (1997); *Valldejuli Rodríguez v. A.A.A.*, 99 D.P.R. 917, 921 (1971).

No obstante lo anterior, aun tratándose de prueba pericial, los foros apelativos no debemos intervenir con la apreciación del foro de instancia en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, máxime si la determinación del tribunal revisado representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y el análisis minucioso del expediente del caso no produce insatisfacción de conciencia ni estremece

nuestro sentido de justicia. *Vélez v. Srio. de Justicia*, 115 D.P.R. 533 , 545 (1984).

Conscientes del estándar de revisión que rige nuestra función judicial apelativa respecto a la prueba presentada en la vista y aquilatada por el foro recurrido, examinemos ahora el derecho aplicable a la cuestión planteada: si la parte con interés demostró de manera preponderante que el mejor uso de la propiedad expropiada por el Estado en 2006 era residencial, lo que ha de determinar su justa compensación en este caso. Solo así podremos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción al emitir su decisión, por ser esta arbitraria o prejuiciada o por basarse en un error manifiesto en la apreciación y aplicación del derecho.

- C -

La Ley de Expropiación Forzosa, 32 L.P.R.A. secc. 2901 *et seq*., y la Regla 58 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 58, proveen para que se inicie un procedimiento judicial para expropiar o adquirir cualquier propiedad para uso público y que el Estado pague una justa compensación. En ese procedimiento, el titular del inmueble tiene el derecho a formular sus defensas y objeciones, tanto sobre el carácter público del uso a que se destinará la propiedad, como contra la cuantía declarada como justa compensación. *A.C.T. v. 780.6141 m^2*, 165 D.P.R. 121, 133 (2005); *Estado Libre Asociado v. Fonalledas*, 84 D.P.R. 573, 579 (1962).

Cuando se cuestione la cantidad depositada como justo precio, el dueño, aunque nominalmente aparezca como demandado, ocupa en realidad la posición de demandante, y como tal debe probar su derecho a recobrar una cantidad mayor que la consignada como valor de la propiedad y de los daños. *Pueblo v. Cuevas*, 66 D.P.R. 505, 508 (1946), que se cita con aprobación en *A.C.T. v. 780.6141 m^2*, 165 D.P.R., en la pág. 133. Es al dueño de la propiedad a quien le incumbe entonces cuestionar la cantidad depositada como justa compensación y presentar

la evidencia correspondiente sobre el valor en el mercado del inmueble expropiado. *Id.*

Al pasar juicio sobre la suficiencia de la cantidad consignada por el Estado como justo valor, ante la ausencia de una definición estatutaria de lo que constituye justa compensación en casos de expropiación forzosa, el tribunal deberá considerar los siguientes criterios establecidos por la jurisprudencia sobre ese tema. La compensación debe ser fijada mediante la determinación del valor en el mercado del bien expropiado, valor en plaza, es decir, **el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria y que un vendedor estaría dispuesto a aceptar**, considerando para ello las condiciones en las que se halle el bien a la fecha de la expropiación **y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse el bien expropiado dentro de un futuro razonable**. La fijación de este valor requiere una hábil sincronización de varios factores, y en último análisis, un sano equilibrio entre el derecho de los propietarios y las exigencias de la comunidad. **Su determinación <u>excluye</u> bases inciertas y puramente especulativas.** Las ventas de propiedades similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado, pero esta similitud no presupone igualdad sino solamente semejanza. *Estado Libre Asociado v. Fonalledas*, 84 D.P.R., en las págs. 579-580. (Énfasis nuestro.)

Sobre este particular, también se ha expresado que la justa compensación incluye todos los elementos de valor que son inherentes a la propiedad, pero, no puede exceder del valor razonable en el mercado. La cantidad que debe pagarse al propietario no depende de los usos a los que haya dedicado su terreno, sino que debe determinarse a base de una justa consideración de todos los **usos de que sea susceptible** la propiedad. Ahora, el uso más beneficioso al que la propiedad sea **adaptable** y para el cual pueda ser **capaz de desarrollarse** en un futuro próximo razonable debe tomarse en consideración, **aunque no necesariamente se tomará ese único criterio como <u>la medida</u> de su**

valor. Es decir, mientras la propiedad esté en manos de personas particulares, la probabilidad de demanda para tales usos puede afectar su valor en el mercado, sin duda, pero ese criterio es solo un factor a considerar, entre varios otros. Véase *Pueblo v. García*, 66 D.P.R. 504, 509-510 (1946), que sigue lo establecido en *Olson v United States*, 292 U.S. 246, 255 (1934).

Este análisis remite a los supuestos en los que se precisa hacer una **determinación del mejor uso** o el uso más productivo del terreno objeto de la expropiación. En cuanto a este asunto, se ha comentado que el mejor uso es aquél razonable y probable que redundará en el más alto valor presente de la propiedad. Es decir, el mejor uso es aquél que entre las alternativas legales que son probables, también resulta ser físicamente posible y económicamente viable. Aunque generalmente se entiende que el mejor uso es el que se le está dando a la propiedad al momento de la expropiación, la realidad demuestra que no siempre es así. Cynthia Torres Torres, *La Expropiación Forzosa en Puerto Rico, Ley, Jurisprudencia, Estudio y Guía práctica* 141 (First Book Publishing of P.R. 2002).

Claro, desde el punto de vista económico, con la expropiación no solo se le priva al dueño de su propiedad, sino también del rendimiento que con toda probabilidad esta tendrá en un futuro cercano. Sin duda, el potencial económico de una propiedad es inherente a su condición y valor al momento de la expropiación. Por otro lado, en el análisis para determinar el mejor uso del inmueble, hay que tener clara la diferencia entre los usos que aún no han sido aprobados por las agencias de gobierno concernidas y los usos prohibidos mediante disposición expresa de la ley. Los usos que se aprueben obviando las prohibiciones legales, carecen de validez. **Es decir, el mejor uso no podrá ser aquel que esté al margen de lo que dispone la ley**. Torres Torres, *op. cit.*, págs. 141-142.

Con estos criterios en mente, analicemos entonces la prueba evaluada por el tribunal recurrido, para determinar si, en efecto, la parte con interés demostró que el mejor uso del terreno en cuestión, para efectos de su valoración, era el residencial en lugar del agrícola y que ese uso era legal y económicamente posible en 2006, de conformidad con la legislación y reglamentación aplicable al uso de terrenos en esa demarcación geográfica.

Al evaluar la prueba pericial y documental presentada por las partes para demostrar cuál era el mejor uso de la propiedad expropiada en 2006, analizaremos si se probaron los criterios aludidos bajo los siguientes acápites; si el uso alegado es (a) físicamente posible, (b) legalmente permisible, (c) económicamente viable y (d) el de mayor rendimiento.

IV.

A. Prueba pericial de la parte con interés

Como adelantamos, la prueba de la parte con interés consistió en los testimonios de sus dos peritos, la experta en planificación, Arq. Lina M. Rodríguez de Dueño, y el experto en tasación de bienes inmuebles, Ing. Ismael Isern Suárez. Veamos el resumen de sus testimonios.

1. Arquitecta Lina M. Rodríguez de Dueño [17]

La opinión pericial de la arquitecta Rodríguez de Dueño consistió en "que el mejor uso [de los terrenos] es uno residencial para vivienda de interés social".[18] Asimismo, indicó que su proceso de análisis para llegar a esa conclusión fue el siguiente:

> En términos generales, luego de visitar el predio y obtener la mensura que me facilitó el cliente, me di a la tarea de recopilar información, familiarizarme con el plan territorial del municipio que

[17] Las cualificaciones de la arquitecta Lina M. Rodríguez de Dueño como perita en planificación y arquitectura fueron estipuladas por las partes. También las partes estipularon su *curriculum vitae*, del que surge que ella tiene vasta experiencia en el área de planificación y desarrollos y que ha servido como perita en casos en la corte federal, estatal y foros administrativos. El grado universitario más alto alcanzado es la Maestría en Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico. Trabajó muchos años para la Junta de Planificación de Puerto Rico: 1974 a 1984 y de 1985 a 1992. Además, se admitió en evidencia su informe pericial, que fue rendido el 30 de noviembre de 2011. T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 10-16.

[18] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 17.

> había sido aprobado en el 2000, y examinar, a base del ´GIS´,[19] información relevante a la descripción del contexto del predio. Dónde estaban las líneas de infraestructura. Dónde había desarrollo. La, el historial de las aprobaciones de las agencias reglamentadoras, la Junta de Planificación y ARPE. La información que obtuve acerca del mer… no el mercado, la demanda de vivienda en esa época y la visión que se tenía acerca de las ofertas que había de vivienda de interés social, etcétera. Los suelos. Lo que planteaba el Departamento de Agricultura de ellos. Unas cuantas cosas.[20]

Al finalizar su interrogatorio directo, la perita reafirmó su conclusión de la siguiente manera:

> Por lo tanto concluyo que debido a su localización en un área que el municipio interesa crear un banco de terreno e interesa hacer desarrollos que completen el carácter urbano del área, que el reglamento permite que se enmienden los distritos y el plan indica que se revisará cuando se provea información diferente a la que tenía el municipio, en función de todo eso concluyo que el mejor uso y más productivo es el de un proyecto residencial de doscientas unidades.[21]

La arquitecta también declaró que el proyecto de viviendas de interés social era *físicamente posible*, *legalmente permisible* y *económicamente viable*, según su mejor conocimiento como planificadora. Examinemos en detalle su testimonio sobre tales criterios.

a. Físicamente posible

En cuanto a las características físicas del terreno y su aptitud para construir allí el proyecto residencial aludido, la perito opinó lo siguiente:

> Desde el punto de vista físico entendí que la ausencia de terrenos de alta productividad agrícola, la existencia de infraestructura de agua, energía eléctrica y alcantarillado en la cercanía, así como una topografía manejable, hacía físicamente posible el uso de vivienda que ya la junta había autorizado en otros terrenos. Y desde el punto de vista de, viabilidad encontré que los terrenos que tenía esta propiedad, el Departamento de Agricultura indicaba que no era[n] aptos para cultivos. Tienen una información acerca de los cultivos que se dan en función de los diferentes tipos de suelo y decía "Aquí, como mucho, pasto". Entonces tienen otra sección en la que se dispone que hay que tener terrenos de tal cantidad para animales, así que tampoco sirve para animales. Descarto lo agrícola y si encuentro que hay una demanda de vivienda y hay una demanda de vivienda de interés social en particular, y los costos deben haber sido razonables en aquel momento para proveer esa vivienda.[22]

---

[19] GIS son las siglas de *Geographic Information System*, que es el sistema de información con base geográfica que la arquitecta usó para investigar la información física de los terrenos. T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 18.

[20] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 18

[21] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 54-55.

[22] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 54.

Durante el contrainterrogatorio, la perita tuvo algunos problemas describiendo la finca objeto de análisis. Por ejemplo, a preguntas del abogado de la Administración, la perita no pudo precisar a qué distancia queda la finca de la Carretera Número 2 ni de la zona urbana de Aguadilla, más allá de expresar "queda en el otro extremo, eso sí lo sé".[23]

b. Legalmente permisible

Sobre el asunto de la calificación y clasificación del terreno, para propósitos de construir allí el desarrollo propuesto, la perita opinó lo siguiente:

> En conclusión, llegué a la conclusión de que el proyecto de vivienda de interés social de unas doscientas unidades sería legalmente permitido porque la Junta de Planificación autorizó tres consultas con idéntica reglamentación porque el propio municipio reconoció que el plan pudiera ser revisado en la medida que se le presentara información nueva. Esa es la sección, título 4, inciso 5 del, del memorial del plan territorial. Y porque el Reglamento de Ordenación permitía la radicación de consultas de ubicación y las enmiendas a los mapas, según se aprobara la, la situación.[24]

Luego abundó sobre este asunto. Explicó que, a pesar de que el terreno estuviera calificado en el distrito A-2 (uso agrícola), según el plan territorial, era posible que el municipio *motu proprio* o a solicitud de parte cambiara la calificación si se le presentara información que no estaba disponible al momento de hacer el plan. Expresó que en este caso el terreno no cumple con los requisitos de una calificación A-2 porque "no es un suelo de alta productividad agrícola, ya que el 99% de los suelos tiene una capacidad agrícola pobre (capacidad agrícola del V al VIII) y una pendiente mayor de 12%, además de estar prácticamente rodeado por desarrollos urbanos".[25] En otras palabras, la perita entendió que la clasificación y calificación que realizó el municipio, fue con el objetivo de conservar terrenos agrícolas de alta productividad. Sin embargo, en este caso, entendió la perita, que como el terreno no era de alta productividad

[23] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 141.

[24] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 53.

[25] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 59-63; Apéndice, KLCE201500721, pág. 149.

agrícola, de acuerdo al Departamento de Agricultura, pues le "daba la impresión que ameritaba una nueva mirada al lugar".[26]

Durante el contrainterrogatorio, expuso que utilizó la información del censo para intentar delimitar la Comunidad Rafael Hernández, pero la información no "cuadraba con lo que decía el plan [territorial]".[27] Sin embargo, la perita precisó que los terrenos quedan dentro de la Comunidad Rafael Hernández. Más tarde, durante el redirecto, especificó que independientemente del nombre de la comunidad, los asuntos reglamentarios se mantenían igual, es decir, el terreno seguiría bajo una calificación A-2 en suelo rústico común.[28]

De otra parte, admitió que del 2000 al 2006 el terreno estaba calificado A-2, así que la única forma de lograr el proyecto residencial, **era mediante una revisión del plan territorial y mediante una consulta de ubicación de desarrollo extenso, <u>ambas</u>**.[29] (Énfasis nuestro.) Sobre este particular abundó lo siguiente:

> Acuérdese que las consultas de ubicación tienen una característica ´*sui generis*´ que son tanto judiciales, en el sentido de que Acueductos dijo que sí, Recursos dijo que sí, etcétera, etcétera, pero también son cuasilegislativas, porque permiten cambios de zonificación. Los cambios de zonificación que son para propiedades muy grandes las voy a ver con un aspecto cuasijudicial, porque las voy a condicionar. Los cambios de zonificación no se condicionan. Los cambios de zonificación o se dan o no se dan. Pero las consultas que implican cambios de zonificación, de hecho, sí se condicionan porque tienen un carácter dual. Así es que es revisión y es adjudicativo, ambas cosas. Todo, todo a la vez.[30]

Durante el contrainterrogatorio indicó que **antes de someter una consulta de desarrollo extenso, hubiera sido necesario solucionar el asunto del acceso a la finca, que está enclavada**. Pues, de lo contrario, la Junta de Planificación hubiera dejado en suspenso la consulta por falta de accesos adecuados. Explicó que eso se solucionaría con una

---

[26] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 63.

[27] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 119.

[28] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 53.

[29] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 166.

[30] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 166-167.

servidumbre, “no tiene que ser un acceso público”.[31] Valga resaltar que durante el redirecto, declaró que sería necesario lograr un acceso independientemente del uso que se le dé a la finca.[32] No está en controversia que ese acceso no existe actualmente.

c. Económicamente viable

En cuanto a este requisito la arquitecta y planificadora declaró lo siguiente:

> En función de esta información que, que pude examinar, busqué, me puse a considerar entonces la situación de la economía en general. Yo no soy economista, pero sí como planificadora estuve examinando esos documentos, y la nueva guía para la revisión de costos estimados de obra de construcción que se publicó por el Departamento de Hacienda en el 2008, que me pareció que era una guía relativamente razonable de los costos que hubieran habi… que hubiera habido en el 2006 para vivienda de interés social, y entonces hice unos cálculos, pues, y llegué a la conclusión que aun con unas ganancias de $15 a $20,000 por unidad, que es razonable para ese tipo de proyecto, pues era viable que allí se hubiera podido hacer vivienda de interés social.[33]

Durante el contrainterrogatorio la perita aceptó que el único acceso a la finca era un camino municipal. Indicó entonces que para hacer allí un proyecto de 200 viviendas era necesario buscar una alternativa de acceso, que **también requeriría desarrollar una obra de construcción de carretera. Esos costos no fueron considerados**. “Mi costo se basaba en el que usan los ingenieros en términos generales… **Yo no diseñé un proyecto aquí**”.[34] (Énfasis nuestro.)

También, se aclaró el asunto de si el terreno estaba servido de agua potable, alcantarillado y líneas de 38 KV de energía eléctrica tal y como ella lo concluyó en su informe. Resultó ser que lo que quiso decir con “está servido” era en realidad que “están allí cerca”, pero en el lugar no había actualmente servidumbres ni infraestructura para servicios de agua y luz.[35]

---

[31] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 24-26.

[32] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 52.

[33] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 52-53.

[34] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 101-103.

[35] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 141.

Durante el contrainterrogatorio la arquitecta Rodríguez aceptó que no tomó en consideración la "viabilidad financiera" en su análisis.[36] Luego se le preguntó si hizo un estudio de viabilidad económica, a lo que también respondió en la negativa.

P ¿Usted hizo un estudio de viabilidad económica?

R No, señor.

P No hizo un estudio. Usted, sin embargo, es de la opinión que 200 casas serían económicamente viables ahí.

R Sí, señor.

P Esa es su opinión. Usted ayer testificó que usted es, usted no es economista, eso lo tengo en mis notas, usted me corrige.

R Eso es correcto.

P Usted testificó que usted es planificadora.

R Sí señor.

P Y los planificadores también tienen subdivisiones, ¿usted no es una planificadora económica?

R No, señor.[37]

Resultó ser que su análisis para determinar costos estuvo basado en un documento preparado por la Comisión para la Fiscalización del Pago del Departamento de Hacienda, titulado *Nueva guía para la revisión de los costos estimados de las obras de construcción*, hecho para fines de la fiscalización del pago de aranceles, fechado del 2008, que no estaba disponible en 2006.[38]

Además, la perita citó el documento *Estudios Técnicos, Estudio de Mercado de Vivienda de Interés Social y los Chodos*, de 2006, porque fue considerado por la Junta de Planificación en su *Plan de uso de terreno, perfil regional*.[39] Según ese estudio, "el grueso de la necesidad de vivienda de interés social es de viviendas con precios menores de $70,000".[40] El mismo estudio dice que "el mercado no puede satisfacer la necesidad por vivienda de costo inferior a los $70,000 debido a altos

[36] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 142.

[37] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 32.

[38] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 33-34.

[39] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 35-38.

[40] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 37.

costos de construcción, la no disponibilidad de terrenos y las tardanzas en obtener permisos". Además, el estudio dice, "que esta necesidad de vivienda no significa (…) que deban construirse, porque la mayoría (…) no podrían venderse".[41] También indica el estudio que "las regiones que reflejan los índices más bajos de construcción son Aguadilla, Bayamón y San Juan".[42] El mismo estudio dice que en la región de Aguadilla, "el costo por unidad de vivienda de interés social era de $78,000".[43] Por otro lado, ese informe afirma que "[e]l costo por unidad de construcción en proyectos de interés social es más alto que en proyectos privados, por los requerimientos que tienen que cumplir".[44]

Sobre este particular, en el redirecto, la perita aclaró que todo esto lo que significa es que hay poca oferta y mucha demanda de viviendas de interés social.[45] Su abogado, sin objeción de la parte contraria, solicitó al tribunal que tomara conocimiento judicial sobre lo establecido por la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, conocida como la Ley del Programa de Subsidio de Interés Social, que fija los precios de venta de viviendas de interés social en un máximo de $480,000 para viviendas unifamiliares, $90,000 para viviendas multifamiliares y $100,000 en proyectos mixtos. Además expuso que **fijó en $90,000 el precio de venta en el proyecto que propone**, tomado de unos datos del Departamento de Hacienda.[46]

Por otro lado, durante el contrainterrogatorio, la perita dijo desconocer los criterios que se utilizan en la determinación de viabilidad económica para informes de mejor uso preparados por un tasador; su fuente de información fue *Wikipedia*.[47]

También aceptó que al concluir que el municipio de Aguadilla se destaca por la gran cantidad de oportunidades de empleo que ofrece a

---

[41] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 37-38.
[42] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 39.
[43] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 39.
[44] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 40.
[45] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 59.
[46] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 60-61.
[47] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 45.

sus residentes, no consideró la información sobre la tasa de desempleo de Aguadilla que contiene el censo.[48]

d. Uso de mayor rendimiento

Sobre el cuarto criterio a considerar, la perito declaró que, aunque consideró la posibilidad de destinar la finca a usos agrícolas, lo descartó. "La calidad de los suelos es muy pobre y no, no es A2, la peor que hay. […]. Las categorías de suelo van del 1 al 8 y estas son las últimas tres o cuatro. El noventa y nueve por ciento, por lo menos. […]. [C]uando hice los cálculos lo descarté porque no servía para cultivo, plátano, lo que fuera, ¿no?, y animales pues 7, 10, 13, no sé, muy poquitos animales. Y pues no pensé que eso… Descarté ese uso, vamos".[49]

Al contrastar su informe con el sometido por los peritos de la Administración, la arquitecta y planificadora destacó las siguientes diferencias:

> Por ejemplo, en términos de infraestructura. Vidal menciona que hay, es un área con comportamiento rural y no tiene infraestructura. Pumarada menciona alguna de la infraestructura. Aparentemente él utilizó un nivel de información de ´GIS´ que lo que tiene es una troncal en la carretera. No tiene las plantas de tratamiento y no tiene los detalles. Así es que entiendo que usamos niveles de información diferentes. Yo tengo, entiendo, uno más completo, por lo tanto, yo puedo concluir que el predio tiene infraestructura. Ellos no llegan a esa conclusión. En términos del distrito, ellos usan el mismo reglamento que yo he usado, el Reglamento de Ordenación de Aguadilla, pero no ven que haya dificultad con asignar ese distrito a un suelo que no tenga el propósito del distrito, que es conservar terrenos de alta productividad agrícola. Ellos reconocen que no son terrenos de alta productividad agrícola pero no le, no le dan importancia, o no le dan la importancia que yo le doy a que no, no cumplen con el propósito del distrito. Y, por lo tanto, entienden que el distrito A2 es útil para identificar los usos reglamentariamente permitidos. Yo discrepo.
>
> En términos del… Ninguno de los dos informes, ni el de Vidal ni el de Pumarada, hizo un análisis, un inventario de los permisos en el área. A mí me pareció importante hacer ese análisis porque se trata de las interpretaciones que hicieron ARPE y la Junta de Planificación de esa misma reglamentación que yo estoy viendo. Vidal, en honor a la verdad, sí mencionó un cambio de zonificación, uno. Yo las cónsul… los cambios de zonificación no lo, no lo, no, no entré mucho en ellos. Pumarada menciona que estos proyectos que yo identifiqué que aprobó la Junta no se llegaron a construir. Pero de nuevo, tenemos que estar conscientes que ocurrió el 2008 y Dillon Brothers (fonética) cerró y vino la crisis, etcétera. Así es que, pero bueno, así es que en

[48] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 110.

[49] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, pág. 64.

términos de los proyectos no tienen un inventario como yo lo tengo y llegan a unas conclusiones diferentes.

Además de eso, le diría que tanto Vidal cono Pumarada entienden que el plan territorial, el distrito y la clasificación son dificilísimos de cambiar. No discuten los procesos que existen en esa propia reglamentación para evolucionar la misma en función de las necesidades que se vayan identificando sobre el camino. Además de eso, ambos, Vidal y Pumarada, identifican el suelo rústico común y el suelo rústico especialmente protegido como suelos que no son urbanizables. Y es correcto, no son urbanizables de ´rantán´ (fonética), así, de entrada, pero hay una diferencia entre ambos que ellos, a mi juicio, no reconocen, y es que uno no va a ser urbanizado por el momento porque no se necesita, y así lo dice la ley, la propia ley que define lo que es un suelo rústico común. Mientras que el suelo rústico especialmente protegido es el que la ley dice que nunca se va a usar. Y, de nuevo, sí, también se podría revisar eso, pero el principio fundamental es que el suelo rústico especialmente protegido es diferente del suelo rústico común. No es lo mismo. Son dos cosas diferentes. Ellos me parece que no matizan esa diferencia o no la valoran como yo la entendí.

Y además tenemos diferencias en la definición de lo que es la comunidad Rafael Hernández, que ya yo había mencionado. Yo examiné el plan territorial, los tres documentos. Yo no encontré un mapa que [dijera] "Esta es la Comunidad Rafael Hernández". Yo vi, por ejemplo, las, los programas. Los programas dicen, los programas de actuación del, del plan dicen que se debe hacer un banco de terreno. Yo veo en el distrito AD, que está encima del poblado bien denso, lo que hay son casas, casas, casas, casas, pues en una urbanización no se puede hacer, a mi juicio, un banco de terreno, porque los bancos de terreno se compran con anticipación al desarrollo. Como hace la Administración de Terrenos con su ámbito de, de adquisición, donde la junta eximió de que preguntara si comprar o no comprar pues porque ya estaba identificada un área, compra todo lo que puedas ahí para establecer tu banco de terreno. Entonces circunscribir ese programa de adquisición de anticipar al desarrollo a un área que ya está desarrollada no me tenía lógica. Entonces veo diferentes, a lo que voy es que yo veo, me parece que una gran diferencia es que yo examiné diferentes partes de la reglamentación municipal y ellos se centraron en la definición de que no es urbanizable y que, por lo tanto, allí no se puede dar nada. Pero a mi juicio había que ver la totalidad del plan. Básicamente esas son las diferencias que… [50]

2. Ingeniero Ismael Isern Suárez[51]

En segundo lugar declaró el ingeniero Ismael Isern Suárez a favor de la parte con interés. En términos generales, expresó que la propiedad está localizada entre los barrios Ceiba Abajo y Guerrero del municipio de Aguadilla. Visitó la finca en, al menos, cinco ocasiones y la pudo

[50] T.P.O. Vista 4 de febrero de 2014, págs. 69-72.

[51] Sus credenciales profesionales como tasador y su capacidad para emitir declaraciones como perito en esa área, quedaron igualmente estipuladas por la Administración. Su educación consiste en el grado de Bachillerato en Ingeniería Civil de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Mayagüez. Además ha aprobado un sinnúmero de cursos de tasación, profesión en la que se desempeña desde 1994. T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 83.

inspeccionar minuciosamente.[52] De entrada, estableció que en su análisis sobre cuál es el mejor y más provechoso uso, se compone de varios elementos, pues el uso debe ser uno "razonablemente probable y legal de un terreno el cual sea físicamente posible, financieramente viable que resulte en el mayor valor".[53] Evaluemos cómo esos criterios surgen de su testimonio.

a. Físicamente posible

El ingeniero Isern declaró que una propiedad puede tener todos los posibles usos: comercial, residencial, industrial y agrícola. El primer paso es determinar que el uso sea físicamente posible. "Cuando vimos las características del sujeto pues, descartamos que el uso industrial sea uno físicamente posible, porque este sujeto colinda con una urbanización, el acceso que tiene, que saldría a la urbanización pues, requeriría que fuera para, para un uso industrial, para un uso más intenso que requiere que camiones tengan giros, o sea, que en esa parte pues se elimina la parte física para el uso industrial".[54] El uso comercial también fue descartado porque el sujeto "es una finca interior, por lo que no tiene verdad, ninguna exposición, que es lo que el uso comercial busca".[55] Quedaron disponibles el uso agrícola y el uso residencial, que eran los únicos dos físicamente posibles.

Describió las características físicas de la finca de la siguiente manera:

> Okey. La finca es una finca de topografía, tiene áreas llanas, áreas semillanas, tiene todos los servicios esenciales como electricidad, agua potable, teléfono y alcantarillados en sus colindancias. O sea, que es de fácil conexión en las colindancias de la finca.
>
> El acceso se asumió que existe y es adecuado para cualquier uso, porque como le indicaba, esta finca se expropia al no, al no haber construido un acceso que se supone que se construyera para cruzar un canal…
>
> […]

---

[52] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 90-91.

[53] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 92.

[54] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 92.

[55] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 92.

> Entonces, también un aspecto físico de la propiedad son los suelos que existen allí. Y pues, para eso pues, analizamos el estudio de suelos del ´soil survey´ para esa área, que es otro de los aspectos físicos que se evalúan.
>
> Luego de evaluar esos accesos, como ya iba por los pasos, en la parte físicamente posible yo quedé con el uso agrícola y el uso residencial. Cuando vamos a otro aspecto físico de esa finca pues, encontramos que el uso agrícola allí, cuando miramos el ´soil survey´, encontramos que los tipos de suelos que hay allí (…) no son aptos para siembra, o sea, son unos suelos tipo, si no me equivoco, siete u ocho, que son suelos que son pobres en la parte de siembra.[56]

Durante el contrainterrogatorio se llamó la atención respecto a que en su primer informe de 2007 describió la topografía del sujeto como "totalmente llana", mientras que en su informe complementario del 2011 la describió como "variable y con áreas llanas y semillanas con pendiente hacia el norte".[57] También durante el contrainterrogatorio se hizo hincapié en que ninguno de sus dos informes consideró los costos adicionales debido a las irregularidades de la topografía de la finca.[58]

b. Legalmente permisible

En cuanto al asunto de la calificación y clasificación del sujeto, el ingeniero Isern declaró lo siguiente:

> Vamos a la parte legal, en la parte legal encontramos que la finca está zonificada A-2. Los tasadores en muchos de nuestros casos nos encontramos que vamos a tasar una propiedad que tiene una zonificación y puede tener un uso distinto o por darle un ejemplo bastante sencillo, que haya una propiedad en la Avenida Roosevelt aquí en Hato Rey que la vive una familia y está zonificada AR porque nadie le solicitó un cambio de zonificación, pero el mejor uso es comercial y nosotros pues, lo que analizamos es como ha sido el comportamiento de las distintas, de la Junta, del vecindario, para poder cambiar ese uso.
>
> Encontramos que en el ordenamiento territorial lo mismo, se ha discutido aquí extensamente, hay mecanismos para poder cambiar el uso. O sea, que existen mecanismos. Encontramos también ejemplos de propiedades que se han cambiado de usos agrícolas a usos residenciales. O sea, que hay un precedente que sí se ha podido lograr.
>
> También encontramos que si vamos directamente al Municipio de Aguadilla, a la oficina de ordenamiento, y le explicamos, verdad, que el uso que, que la zonificación que tiene A-2 que es para un uso agrícola productivo y le podemos demostrar por el ´soil survey´ que los suelos no son agrícolas productivos pues, entiendo que si la gente que evalúa estos casos son gente pues, pues entiendo que podemos tener un caso bien positivo el que ellos reconozcan que ese terreno no es un uso agrícola productivo como se estableció cuando se le puso la zonificación.

---

[56] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 93-95.

[57] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 137.

[58] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 143.

> Hay ejemplos como le dije, de casos que se han rezonificado, más cuando vamos al vecindario inmediato al sujeto, encontramos que hay urbanizaciones que se construyeron allí, que hay solares que de la misma finca matriz se segregaron y se vendieron. O sea, que encontramos que el comportamiento de ese vecindario es hacia el uso residencial.
>
> Esa parte legal pues, como le digo, el tasador la mira desde el ángulo de cómo se va comportando el vecindario, de cómo se ha comportado la agencia y lo que ha pasado y yo encontré que es factible el que se pueda cambiar esa zonificación.[59]

Durante el contrainterrogatorio, aceptó que no revisó la Ley de Municipios Autónomos para conocer lo que era legalmente permisible; utilizó solamente el Plan de Ordenamiento Territorial.[60]

c. Económicamente viable

Sobre este tercer requisito, el ingeniero Isern declaró que "hubiera sido posible" conseguir financiamiento para un proyecto residencial, veamos:

> Cuando vemos cuál fue el comportamiento del 2006 en Puerto Rico y pues, en esa parte los tasadores, yo soy ingeniero, pero podría ser cualquier otra, agrónomo, otro tipo de, nosotros lo que miramos es cómo se va comportando, que se desarrollaba en Puerto Rico en esos momentos y es de todos conocido que las urbanizaciones eran lo que se desarrollaba, muchas de las fincas si había ganadería en Puerto Rico, que eran fincas llanas, se desarrollaron a fincas residenciales, porque lo que había era demanda para muchas residencias y había financiamiento para muchas residencias.
>
> El llevar un proyecto agrícola a un banco versus llevar un proyecto residencial a un banco era mucho más atractivo, el desarrollo residencial, porque era el que dejaba muchas ganancias y tenemos que circunscribirnos al 2006.[61]

Explicó también que no entendió que el uso agrícola fuera un uso económicamente viable, porque los suelos no eran buenos y la ganadería había venido en decadencia.[62] Sobre ese último particular expresó que "las ganaderías no está nadie comprando para hacer ganadería, porque el negocio de la ganadería lo que ha hecho es consolidarse".[63] Durante el contrainterrogatorio, el ingeniero admitió que en su informe no incluyó ninguna información sobre el comportamiento de las vaquerías en Aguadilla para el 2006.[64]

---

[59] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 97-99.

[60] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 147.

[61] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 99-100.

[62] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 102.

[63] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 103.

[64] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 161.

Durante el contrainterrogatorio, se resaltó que en su informe reconoce que para 2006 los indicadores económicos señalados por la empresa privada así como por la Junta de Planificación apuntaban a una fuerte desaceleración económica y al debilitamiento del sector de la construcción,[65] lo que levanta interrogantes sobre la probabilidad de que ese proyecto pudiera desarrollarse. Sobre este aspecto de su informe abundamos luego.

También, durante el contrainterrogatorio el ingeniero Isern admitió que **no mencionó en su informe nada sobre la viabilidad económica** porque "no era controversia en ese momento".[66] El abogado de la Administración le preguntó "¿No hay un solo número de lo que sería el costo de la infraestructura… para el mejor uso ese residencial que alega la parte con interés?", a lo que el perito contestó "No".[67] Cuando fue confrontado con los requisitos para realizar un análisis de viabilidad económica adecuado, el perito contestó que no los siguió porque hubiera sido muy costoso.[68] (Énfasis nuestro.)

d. Uso de mayor rendimiento

El ingeniero y tasador Isern tampoco consideró cuál era el uso que le brindaría el mayor rendimiento al terreno, que es el cuarto criterio indispensable en este análisis.[69] Ya vimos que no consideró en su informe el aspecto de la viabilidad económica del aludido proyecto propuesto por la parte con interés. En resumen, este perito analizó principalmente en su informe si el uso residencial era físicamente posible y legalmente permisible, según su experiencia como tasador.

Al preguntársele cómo compara su informe con el rendido por el tasador de la Administración, el perito declaró lo siguiente:

> No, mi única opinión es que Núñez en su informe pues, en una hoja habla, explica, verdad, habla de los usos y concluye el

[65] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 130-131.
[66] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 153.
[67] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 187-188.
[68] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 205-207.
[69] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 103-104.

> agrícola sin mucho detalle y mayormente se basa en que, la posición es que como tiene la zonificación A, es imposible otro uso y eso pues, hasta los tribunales han decidido que las [z]onificaciones no pueden ser camisas de fuerza, porque son cambiantes, tiene[n] maneras de ser cambiadas, o sea, que el puramente decir que porque es A-2 no cabe otro uso, es un error.[70]

Particularizó que en el pueblo de Aguadilla, antes de 2006, hubo desarrollos residenciales en propiedades con zonificación A-2, en suelo rústico común, como el de la finca expropiada,[71] pero más tarde aceptó que, de los cuatro ejemplos que dio sobre cambios de zonificación, tres de ellos fueron **antes de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territoria**l y el cuarto no era para un desarrollo extenso como el que la arquitecta Rodríguez de Dueño propone en este caso.[72]

Veamos a continuación un resumen de la prueba que presentó la Administración de Terrenos.

B. Prueba pericial de la Administración

1. Arquitecto Rafael Pumarada[73]

La Administración, por su parte, presentó el testimonio del arquitecto Rafael Pumarada. Al igual que con los demás peritos, sus cualificaciones profesionales fueron estipuladas[74] y se admitió en evidencia su informe pericial del 15 de junio de 2013. Respecto al informe pericial rendido en este pleito, el arquitecto Pumarada declaró que tomó en consideración los informes periciales rendidos por los peritos de la parte con interés, la información recopilada de sus visitas al predio y la

---

[70] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 109.

[71] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 109.

[72] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 151.

[73] El arquitecto Pumarada en el pasado fungió como Sub-director de la Administración de Terrenos. Durante el contrainterrogatorio, el abogado de la parte con interés resaltó que ocupó ese puesto de 2000 al 2008, lo que implica que a la fecha de la expropiación de autos, en el 2006, el arquitecto Pumarada fungía como Subdirector de la agencia. Indicó que para aquel entonces tenía conocimiento del caso y de la expropiación de autos porque había participado de varias reuniones donde se discutió la posibilidad de conseguir un acceso al predio. T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 73. Además trabajó cuatro años en la Junta de Planificación con la arquitecta Dueño y luego como Director de la Oficina de Asuntos Urbanos de Fortaleza en el momento que se redactó la Ley de Municipios Autónomos. T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 60.

[74] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 56.

vecindad, pero principalmente el Plan de Ordenamiento Territorial de Aguadilla del año 2000, el programa y los reglamentos.[75]

En relación con la consulta de desarrollo extenso que propuso la arquitecta Rodríguez de Dueño para el terreno en cuestión, el arquitecto Pumarada declaró que la determinación descansaría en la evaluación de varios factores. El primero, la "conformidad del uso propuesto y su intensidad con el plan de uso de terreno hasta donde este haya sido adoptado o estudiado".[76] En cuanto a ese criterio, el arquitecto indicó que el único plan de uso de terrenos que estaba vigente en el 2006 era el Plan de Ordenamiento Territorial de Aguadilla del 2000.[77] El segundo criterio, la "disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector incluida". Tercero, "la forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes".[78]

Durante el contrainterrogatorio reconoció que su informe no trataba sobre el mejor uso, sino sobre las limitaciones del sujeto.[79] No consideró otros posibles usos del sujeto, pues su análisis se centró en el uso legalmente permitido.[80] Aunque en su testimonio el arquitecto Pumarada no consideró por separado los cuatro criterios establecidos para determinar el mejor uso de la propiedad, testificó ampliamente sobre las propiedades físicas del sujeto y los aspectos reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial de Aguadilla del 2000, los que determinaban su clasificación y zonificación y afectaban adversamente su uso para un desarrollo residencial extenso.

a. Físicamente posible

---

[75] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 13-14.
[76] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 18, 20.
[77] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 21.
[78] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 21-22.
[79] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 87-88.
[80] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 88.

Veamos un resumen de las declaraciones del arquitecto y planificador Pumarada relativas a este aspecto.

> Las características físicas del sujeto, si vamos utilizando el informe, verdad, en la página 2, se ilustra la localización general de la propiedad, según el plano de la… del "GIS" de la Junta de Planificación, en donde se marca el sujeto y se ve el lindero entre Isabela y Aguadilla. Se nota que el área…el sujeto queda mayormente en el medio de un área relativamente sin desarrollo, excepto por el predio que queda al Sur, que es la propiedad de la prisión y de [la urbanización] Jardines de Guerreros, que son proyectos anteriores al Plan de Ordenación Territorial y a la comunidad.[81]

Al Oeste del sujeto queda un embalse, "[q]ue es donde finaliza el canal de riego, que viene desde el lago Guajataca".[82] Hizo hincapié en la importancia que tenía ese canal de riego porque en el plan territorial "se hacen numerosas menciones al canal de riego y la importancia de que se ha perdido el 50 por ciento de los canales de riego que eran tan importantes para la agricultura y en este… y la importancia de mantener el canal de riego y de evitar que los terrenos cercanos a ese canal se urbanicen, verdad, era parte de lo que dice el plan".[83] Mencionó que parte del canal de riego discurre a través del sujeto, hacia el Sureste. También discurre un canal seco, que sirve de desagüe al área del embalse.[84] Identificó que el predio adyacente al sujeto, marcado como Ferretería Alers, en realidad "menos de un 10 por ciento del área está ocupada por edificación y estacionamiento, el resto es terreno abierto".[85] Describió que el sujeto es "un bosque secundario, que eso está completamente lleno de árboles y de árboles más pequeños, verdad, es un área que está tupida, llena de vegetación".[86] En cuanto a los accesos a la propiedad, describió lo siguiente:

> …se ve que la propiedad está enclavada o parcialmente… o sea, que **no hay acceso principal ninguno que llegue a la propiedad**, ni desde el Norte, ni el Oeste, el Sur o el Este, lo que hubo en un momento dado eran unos puentes pequeños agrícolas sobre la… el canal de riego, que había uno, y aquí

---

[81] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 22-23.

[82] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 24.

[83] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 27-28.

[84] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 28-29.

[85] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 32.

[86] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 32.

> sobre lo que era el área expropiada para la prisión. Entiendo, por las fotos aéreas que he podido ver, que hay uno en lo que queda de la propiedad, el remanente, la rabiza de la propiedad de García Hermida, hay un pequeño puente que cruza y hay otro que cruza también del área de Acueductos, que cruza para llegar a la propiedad, para cruzar el canal de riego [hacia el sujeto].[87] (Énfasis nuestro.)

Por esa razón concluyó que en el 2006 "sería mucho más fácil proveerle un acceso para que puedan entrar un pequeño camión o para servir la propiedad para uso agrícola, mucho más difícil sería tratar de proveer un acceso que requerí… para un proyecto residencial en el predio".[88]

En cuanto a la topografía del terreno, el perito de la Administración describió que "el declive… realmente baja en la dirección Noreste, baja hacia la carretera, viene desde lo que es el canal de riego y baja hacia la carretera 472, en la parte… en la que queda en la parte Norte, al Norte del sujeto".[89] Al cuestionársele qué implicaciones tenía eso sobre los posibles usos que se le podía dar al sujeto, el perito contestó que, debido a que las líneas de aguas sanitarias discurren por la urbanización Jardines de Guerrero y la prisión Guerrero, "son áreas que quedan más altas que el sujeto de nosotros, que es un sujeto que va en declive hacia el Noreste", así que para proveer alcantarillado sanitario en esa área se "requeriría la construcción de unas líneas de fuerzas de gravedad porque no fluiría por gravedad".[90] "Esa parte, pues sería una dificultad que tendría el proveerle… a este sujeto alcantarillado sanitario". Explicó que **los informes de los peritos de la parte con interés no cubren esos costos en sus respectivos informes**.[91] Distinto ocurre con la conexión de teléfono y los servicios de agua y luz eléctrica al sujeto no sería un problema mayor.[92] (Énfasis nuestro.)

---

[87] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 36.
[88] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 41.
[89] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 37.
[90] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 38.
[91] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 39.
[92] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 42.

Otra consecuencia importante del declive del terreno, lo es para propósitos de los cultivos. Veamos sus declaraciones en cuanto a este asunto:

> …que es un terreno escarpado, hemos visto antes y se ha hablado que los planos del "Soil Conservation System" hablaba de 12 a 20 por ciento de declive y hablaba de 20 a 40 porciento de declive, por lo cual, se ha utilizado aquí que los terrenos son menos viables para adaptar a cultivos, de la parte agrícola. Pero esa misma dificultad de una… de un declive mayor de 10 al 20 y del 20 al 40, pues incluiría un costo bastante… **un costo grande al momento de uno tener que hacer una vivienda, especialmente si es una vivienda de interés social**, que fuera una vivienda que tiene que quedar en un máximo de $90,000.00, **suponiendo que hay el mercado para que pueda cualificar para esas hipotecas, verdad, que eso es algo que tampoco yo he podido ver**".[93] (Énfasis nuestro.)

Además, en cuanto a las características del suelo del sujeto, especificó que se trata de un terreno "San Germán cascajo, arcilloso, lómico de 20 a 40 y afloraciones calizas… que son cualificaciones que le dan 6, 7 y 8, en la parte de capacidad agrícola [el "Soil Survey"] dice que **son suelos que se prestan favorablemente para el cultivo de pasto y el hábitat de vida silvestre**".[94] (Énfasis nuestro.)

b. Legalmente permisible

En cuanto al segundo elemento, declaró que la política pública del plan establece dos grandes objetivos. Primero, proteger los terrenos dedicados a las actividades agrícolas. Segundo, fortalecer el carácter de los asentamientos urbanos San Antonio y Rafael Hernández. "O sea, que el plan es meridianamente claro en esbozar la política de consolidar todo desarrollo, especialmente las viviendas de interés social en el área del asentamiento, en el área alrededor del sujeto, en lo que sería el área de Rafael Hernández y conservar el resto de los predios bajo suelo rústico y agricultura 2".[95] Opinó que **el sujeto queda fuera de lo que es la comunidad Rafael Hernández**.[96] Explicó que la comunidad Rafael Hernández está clasificada como suelo rústico y calificada como área

---

[93] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 40.

[94] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 42.

[95] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 75.

[96] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 76.

desarrollada (AD); mientras que el área donde está el sujeto es también un área rústica común pero calificada como agrícola 2 (A2).[97]

Testificó que los suelos 6, 7 y 8 que hay en el sujeto "eran suelos buenos para pastos, que eran suelos buenos para la vida silvestre, como le llaman allí, y el uso histórico que se le había dado a ese predio era para agricultura".[98] Sobre el llamado uso histórico del sujeto, especificó que "[e]sos terrenos se usaban desde la parte más al Sur, de lo que queda el sujeto para la caña, frutos menores y ganado, es lo que uno ha oído de vecinos del área". "Y del arrendamiento que entiendo históricamente tuvo también, una vez se expropió, se alquilaban esos terrenos para sembrar por la misma familia".[99]

En cuanto al mecanismo de consulta de ubicación, para cambiar la clasificación y calificación del sujeto, el perito declaró lo siguiente:

> P Le pregunto, […] ¿sería una opinión suya como planificador que eso quiere decir que se garantizaría la aprobación de un desarrollo extenso en cualquier distrito?
>
> R No.
>
> P No. ¿Por qué no?
>
> R Porque lo tendrían que ver a través de cuál es la política pública que se ha establecido en el plan.
>
> […]
>
> …y claramente quedaría evidente, porque el plan es meridianamente claro en la política para esos suelos rústicos, especialmente en esas áreas que dice de conservar los pastos, que dice de conservar el suelo agrícola, que dice evitar el apolillamiento y que dicen concentrar los desarrollos de viviendas en las áreas… en las comunidades existentes.[100]

Como indicado, la arquitecta Rodríguez de Dueño declaró que el Plan de Ordenamiento provee para la consideración de desarrollos extensos en cualquier distrito de calificación. Sobre este particular, el arquitecto Pumarada declaró lo siguiente:

> Mi opinión siempre de estas áreas de desarrollos extensos, primero, que esta área es un suelo rústico común y **el plan de**

---

[97] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 78-79.

[98] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 129.

[99] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 135.

[100] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, pág. 142.

> **ordenación territorial lo primero que dice es que el suelo rústico común no se somete a desarrollo**. Para eso es que se demarcan los suelos rústicos… el suelo rústico, el suelo urbano y el suelo urbanizable, que lo había dicho… según había expresado anteriormente. (Énfasis nuestro.)
>
> **El suelo rústico no es un área que se debe someter a desarrollo urbano, es lo primero**. Aquí dice que hay una parte de proyecto de desarrollos extensos. Cuando uno entra en el propósito y en los criterios de lo que es ese distrito, en la parte de los criterios dice, "La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso, a base, sin limitarse, de los siguientes factores". Ésta es la sección 10.01.03 criterio. (Énfasis nuestro.)
>
> Y en el .1 dice, "conformidad del uso propuesto y su intensidad con el plan del uso de terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado". Pues ya sabemos que el suelo… el plan y el reglamento de Aguadilla, del plan del 2000, establece que es un suelo rústico común, el suelo del sujeto es A2 y dice que debe ser conforme al uso propuesto en el plan. Eso es el primer asunto.
>
> Después hay una parte que dice proyecto de desarro… sigue la sección y llegamos a la Sección 10.03 que nos dice, "proyectos de desarrollos extensos a considerarse por la junta". Entonces… cita la arquitecta Dueño, "Se podrá someter a la consideración de la Junta cualquiera de los tipos de proyecto que se identifican en esta sección, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan.
>
> Entonces, uno va y empieza en la Sección 10.03.03… punto 02 dice, "proyectos de desarrollo residenciales extensos, de acuerdo a lo siguiente", y éste es el proyecto que se está diciendo que es un desarrollo perfecto, que son 200 unidades. Y dice, "Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán localizados o colindando con el área desarrollada dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente o dentro de una zona de interés turístico". Lo cual quiere decir que esto es tomado del reglamento 4, que no está toma… o sea, lo adaptan del reglamento 4 de zonificación al plan territorial, y dice que tiene que ser dentro del ámbito de expansión urbana.[101]

Es su opinión que la propuesta de la arquitecta Rodríguez de Dueño, en cuanto a que en el sujeto caben 200 unidades de vivienda, "podría ser válid[a]", pero que habría que "ver entonces qué tipo de vivienda uno quiere hacer y cuáles serían los costos para poder desarrollar ese tipo de vivienda, ver si eso tiene una viabilidad económica el desarrollar esas unidades de vivienda, **suponiendo que le dieran los permisos, que yo entiendo que no se le… que estarían fuera de que se le dieran**…".[102] (Énfasis nuestro.)

---

[101] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 37-40.

[102] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 53-54.

Durante el contrainterrogatorio, el perito aceptó que conoce de otras áreas agrícolas (A2), no necesariamente en Aguadilla, cuya clasificación posteriormente ha variado.[103] Sin embargo, aclaró que la idea de los planes territoriales era revertir el proceso de que las consultas de ubicación aplicaran a todos los lugares y limitar las ocasiones en que un área rural se transformara en un área desarrollada. Declaró que actualmente la Ley de Municipios Autónomos prohíbe lotificar el suelo rústico, **excepto si se enmienda el plan**.[104] Aceptó que se puede enmendar el plan llevando información de que ha ocurrido un cambio, entonces se cambia la clasificación del suelo de rústico a urbanizado. Aceptó también que en las colindancias del sujeto había propiedades a las que se les daba distintos usos del agrícola, como residencial, comercial, institucional y dotacional. Por ejemplo, en la colindancia Norte existía una finca a la que se le daba uso residencial; también en esa colindancia estaba la finca Alers, que tenía un uso comercial; en la colindancia Sur existía la prisión Guerrero, que era un uso institucional; y además estaba la colindancia con la finca de Acueductos, que era un uso dotacional.[105] No obstante, durante el interrogatorio redirecto especificó que **todos esos proyectos se habían construido antes de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del 2000**.[106] (Énfasis nuestro.)

En el contrainterrogatorio, no obstante, admitió que cabía la posibilidad de que en el 2006 los hermanos Arbona García obtuvieran la aprobación de la Junta para hacer el desarrollo extenso en el terreno.[107]

c. Económicamente viable

El arquitecto Pumarada entendió que ninguno de los informes de los peritos de la parte con interés contiene un análisis que demuestre la viabilidad económica del proyecto aludido. “[N]o había realmente un

[103] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 79.
[104] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 81.
[105] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 82-83.
[106] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 171.
[107] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, pág. 164.

estudio que dijera… un estudio donde uno supiera cuáles son los costos de infraestructura, cuales son los costos de los muros, cuáles son los riesgos que tiene esa propiedad, cuál es el mercado, si el mercado hay absorción o no la hay, cómo se comporta el municipio. O sea, hay un sinnúmero de preguntas que no se han hecho y no se contestaron en ninguno de esos estudios, que sería lo que sería un estudio de análisis financiero".[108]

d. Uso de mayor rendimiento

Este criterio no fue abordado directamente por el perito, aunque declaró que las condiciones físicas del terreno dificultan o afectan tanto el uso agrícola como el residencial. Sobre este último, como indicado, destacó que esas características encarecerían el desarrollo residencial propuesto, asunto que no fue tratado por los peritos en sus respectivos informes.[109]

Por último, el arquitecto Pumarada reiteró que estaba en desacuerdo con el informe rendido por la arquitecta Rodríguez de Dueño, porque **el proyecto propuesto no era legalmente permisible**. (Énfasis nuestro.) Además, sostuvo que la prueba de la parte con interés estaba huérfana de todo análisis de viabilidad económica, y citamos:

> Pues no estoy de acuerdo con que sea legalmente permitido porque los desarrollos extensos solamente se podían ver en área[s] urbanas y el plan es claro en que no se puede desarrollar el suelo.
>
> Físicamente posible, no tengo gran comentario ahí.
>
> Viable financieramente, pues no hay… realmente **no vi ningún documento que hiciera un análisis de viabilidad, ni de mercado**. Y de gran productividad al desarrollo de un proyecto residencial dentro del límite del predio original del sujeto. Concluye que el mejor uso de la propiedad es una urbanización residencial que complete y consolide la comunidad Rafael Hernández. Pues sabemos que la comunidad Hernández está en otro lugar y que **eso no completaría la urbanización y que está en contra de la política del plan**. Aquí dice, "que a tenor la política pública del plan territorial", está en completo desacuerdo con la política establecida, "y que aproveche las inversiones de infraestructura que ya se han llevado a cabo en los alrededores". De nuevo, **realmente no se sabe si se la van a… si hay esa**

[108] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 55-56.

[109] T.P.O. Vista 6 de febrero de 2014, págs. 30-39.

> **infraestructura, cuánto costaría para ser viable o no el proyecto**.[110] (Énfasis nuestro.)

2. Tasador Esteban Núñez Camacho

El señor Esteban Núñez Camacho testificó como tasador experto, limitado al asunto del mejor uso. Las partes estipularon sus cualificaciones y *currículum vitae*. Además se admitió en evidencia su informe pericial.

A manera introductoria, el señor Núñez declaró que fue contratado para preparar un informe sobre la valoración del sujeto, localizado en el Barrio Guerrero de Aguadilla, que según él, queda al Norte de la cárcel regional de Aguadilla.[111] Declaró que visitó la propiedad y caminó a través de ella. Tuvo acceso mediante "un pequeño puente que hay cerca del terreno de la Autoridad de Energía Eléctrica o de Acueductos". Pudo examinar los documentos preparados por los demás peritos del caso, excepto el de la perita Lina M. Rodríguez de Dueño, y los mapas de calificación de suelo de Aguadilla vigentes al 2006.[112]

En su testimonio concluyó que no es viable construir allí un residencial porque no era legalmente permisible "a base de la zonificación y los estudios que se hicieron, a base de la colindancia de la propiedad, entiendo que no. En el momento que se expropió la propiedad".[113]

a. Físicamente posible

El primer elemento que atendió sobre las propiedades físicas de la finca fue el asunto del acceso. Declaró que para propósitos de su informe asumió que la finca tenía un acceso adecuado. Pero especificó que su investigación arrojó que:

> …el acceso de esta propiedad estaba constituido para una atarjea[114] sobre el canal de riego de la Autoridad de Energía

---

[110] T.P.O. Vista 26 de agosto de 2014, págs. 61-62.

[111] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 9.

[112] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 17.

[113] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 113.

[114] El Diccionario de la Real Academia Española define "atarjea" como: 1. f. Caja de ladrillo con que se visten las cañerías para su protección. 2. f. Conducto o encañado por donde las aguas de la casa van al sumidero. 3. f. And., Can. y Méx. Canal pequeño de mampostería, a nivel del suelo o sobre arcos, que sirve para conducir agua. (22da ed.)

> Eléctrica. Era un acceso de un solo vehículo muy estrecho. Para propósitos de este informe se asumirá que la propiedad cuenta con acceso propio". Porque el caso es que en algún momento dado, por motivo de otra adquisición, la propiedad entonces ya no tenía acceso a través de la atarjea por la… esa propiedad.[115]

Declaró que no vio los "servicio[s] de agua, ni luz instalado[s] en eso, ni en sus colindancias tampoco".[116] Más tarde, durante el contrainterrogatorio aceptó que "obviamente" tenía que haber esas facilidades para la urbanización Jardines de Guerrero, la Ferretería Alers y demás casas aledañas.[117]

Concluyó que "en las condiciones actuales en que está la propiedad era para uso agrícola".[118] En cuanto a la topografía del sujeto, declaró que entiende "que no hay áreas llanas, podrían haber áreas semillanas y con pendientes y ondulaciones".[119] Durante el contrainterrogatorio aceptó que no caminó la finca completa, sino solamente el área Sur y Suroeste.[120]

Sobre si el suelo del sujeto, a pesar de ser categoría agrícola VII u VIII, era o no apto para siembra, este opinó: "lo que pasa es que [la clasificación del suelo] no se ciñe solamente a siembra, **puede haber otro tipo de actividad agrícola**".[121] Por ejemplo, opinó que como el sujeto tiene 58 cuerdas, puede haber 58 vacas.[122] (Énfasis nuestro.)

b. Legalmente permisible

El señor Núñez declaró que estudió los mapas de zonificación del municipio de Aguadilla, conocidos como mapas de calificación de suelos. También leyó "parte del reglamento de la zonificación que produce ese mapa, que es Agrícola 2, agrícola general en suelo rústico común".[123]

---

[115] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 18.
[116] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 25.
[117] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 96.
[118] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 27.
[119] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 44.
[120] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 78.
[121] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 68.
[122] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 69.
[123] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 9.

Sobre el elemento de legalmente permisible, declaró que "a base de la zonificación y los permisos vigentes de calificación de suelo, entiendo que se adapta a una agrícola también, con viviendas de una a dos familias por cada 25 cuerdas". Además, opinó que ese ha sido su "uso histórico". [124] En su opinión un suelo A-2 puede ser usado para "ganado, ovejas, servicios agropecuarios" y no está limitado a la siembra o a la ganadería.[125]

Especificó que la cárcel Guerrero y la urbanización Jardines de Guerrero fueron construidas antes del Plan de Ordenamiento Territorial.[126]

Durante el contrainterrogatorio declaró que cuando visitó el sujeto en el 2013, observó que una finca colindante estaba sembrada de plátanos y guineo. Aclaró que en el 2006 no visitó la finca, pero que una foto contemporánea demostraba que esa misma finca colindante, en aquel entonces, solo tenía pastos.[127] Además, dijo desconocer si en el 2006 había vaquerías, polleras o porquerizas en las fincas colindantes al sujeto.[128]

Declaró que en su análisis no consideró posibles cambios de clasificación o calificación, aunque el reglamento proveía mecanismos para ello.[129]

c. Económicamente viable

El perito testificó que este criterio a lo que se refiere es a la "adaptabilidad de un predio cuando tiene un uso físicamente posible y legalmente permisible, que rinda el mayor valor, pero obviamente, tomando en consideración los riesgos y los costos que el uso al cual se va a dedicar la propiedad, se mantenga".[130] A base de esa definición, el

---

[124] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 27.
[125] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 47.
[126] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 48.
[127] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 87-88.
[128] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 89-90.
[129] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 9.
[130] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 37.

único uso cuya viabilidad consideró fue el agrícola, pues a su entender "el uso residencial es uno que se aparta de lo que son los usos permisibles en esa zonificación".[131]

Declaró que según unos datos recopilados por el Banco Popular de Puerto Rico, para el 2006 se veía "ya una disminución en la economía de Puerto Rico e inclusive en el renglón de la construcción".[132] Opinó que, a pesar de que los bancos ven con "mejores ojos" los proyectos residenciales que los proyectos agrícolas, el financiamiento siempre se concede "a base de los permisos que harían viable ese proyecto".[133]

Durante el contrainterrogatorio admitió que no consideró los posibles costos de la operación del sujeto como una finca agrícola.[134] Explicó que como era el mismo uso que estaba previsto en el reglamento, no lo consideró necesario. Por el contrario, de haber sido un uso alterno, lo hubiera tenido que considerar.[135] Tampoco consideró los costos de construir dos casas para venta en el terreno, a pesar de que ese podía, pero no necesariamente sería, también un uso agrícola.[136]

Finalmente, declaró que escuchó el testimonio de los demás peritos en cuanto a que otros proyectos fueron aprobados por el municipio y/o la Junta de Planificación para hacer desarrollos residenciales en 2006, pero dijo que esos proyectos nunca se construyeron.[137]

d. Uso de mayor rendimiento

El testigo no declaró sobre este criterio, aunque destacó que la situación económica en el 2006 ya comenzaba a perturbar el renglón de la construcción.[138] Si así fue, esa situación pudo afectar no solo la viabilidad del proyecto propuesto sino el rendimiento de ese uso.

---

[131] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 40.
[132] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 42.
[133] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 69-70.
[134] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 103-107.
[135] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 107-108.
[136] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 125.
[137] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 109.
[138] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 42.

3. Planificador Max L. Vidal Vázquez

Por último, testificó el señor Max Vidal Vázquez como perito en el área de planificación. Sus cualificaciones como perito en esa área fueron estipuladas por la parte con interés, bajo la salvedad de que se tuviese en cuenta, para propósitos del valor probatorio de su testimonio, que el Sr. Vidal no tiene estudios formales en arquitectura, planificación, suelos, economía ni finanzas. Sus estudios formales son en artes liberales y sicología.[139] No obstante lo anterior, el señor Vidal trabajó como analista de planificación en la Junta de Planificación desde 1978 hasta su jubilación en 2011.[140] La posición más alta lograda en el desempeño de sus funciones en esa agencia fue como secretario y miembro alterno de la Junta de Planificación, donde tuvo la tarea de aplicar la política pública de la agencia y tomar decisiones sobre los proyectos que se les presentaban, ya fuese mediante consulta de ubicación o plan de uso de terreno.[141]

Se admitió en evidencia su informe pericial, para el cual, según declaró, tomó en consideración "mapas de calificación, el reglamento de ordenación de Aguadilla, el memorial, el programa, el mapa de catastro, fotos aéreas, visitas de cambo y estudios de algunos casos… de expedientes o consultas que se han aprobado en el sector".[142]

a. Físicamente posible

Desde el punto de vista de las propiedades físicas del sujeto, el perito concluyó que un desarrollo "no agrícola" no sería imposible. Veamos su declaración.

> Bueno, desde el punto de vista de tamaño, podemos ver que la finca tiene una cabida bastante grande. Sin embargo, no solamente hay que considerar su tamaño sino que también hay que considerar su entorno. Esta finca básicamente, me imagino que en el pasado tuvo uso agrícola y tiene un potencial agrícola por su tamaño también. Tiene un canal de riego que, obviamente, es para facilitar los proyectos agrícolas que se pueden dar ahí y colindan con un lago de retención. Así que, considerando también

---

[139] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 137-138.

[140] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 159.

[141] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 161.

[142] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 142-143.

> que la misma finca tiene una vegetación abundante, escarpada o semillana, si le podemos llamar así, pues tiene sus limitaciones para el desarrollo que no sea agrícola.
>
> […]
>
> No, no sería imposible [un desarrollo no agrícola].[143]

Durante el contrainterrogatorio el señor Vidal declaró que otra limitación física que tiene el sujeto es que colinda con una cárcel, "porque nadie va a querer comprar una casa al lado de una cárcel".[144]

b. Legalmente permisible

Sobre este elemento, el abogado de la parte con interés le preguntó si sería legalmente permitido construir 200 viviendas en el sujeto. Este contestó que no, por lo siguiente:

> Bueno, porque tiende a densificar el uso de viviendas que se permitiría en forma ministerial, que en el caso del sujeto son dos… una finca de 58 cuerdas, lo que el reglamento permite son lotificaciones de 25 cuerdas, estaríamos hablando de dos solares de 25 cuerdas, aquí se permitirían solamente, ministerialmente, dos viviendas. Aunque hay que aclarar que el uso, verdad, primordial del distrito que lo afecta es agrícola.
>
> […]
>
> El pretender presentar un desarrollo como ese, básicamente va en contraposición del plan territorial y de la ley. ¿Por qué? Porque los terrenos están afectados por un plan. Y en este plan, verdad, que fue adoptado por el municipio, clasificaron los terrenos como suelo rústico común, el cual establece claramente que no se le puede dar proceso urbanizador al suelo rústico. Por lo tanto, si yo construyo una urbanización, eso implica que yo tengo que construir… tengo obras de agua, de luz, de carretera, que es lo que precisamente el municipio, al clasificar estos terrenos de la forma que los clasificó y los calificó, intenta evitar.[145]

Asimismo, el perito consideró que en el 2006 no era "razonablemente probable" que la Junta aprobara una consulta de ubicación para un proyecto como el aludido, porque "[e]l mecanismo que establece la ley y el plan territorial es una revisión al plan. O sea, el concepto o **el proceso mediante una consulta de ubicación no es el proceso que se utiliza para cambiar un suelo rústico a uno urbano**. La ley es clara, la ley establece que si tú vas a cambiar un suelo de rústico a urbano **tienes que hacer una revisión, ya sea integral o**

---

[143] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 174.

[144] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 262.

[145] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 170-171.

parcial" del plan.[146] (Énfasis nuestro.) Además, el perito enfatizó que para considerar los desarrollos extensos "se debe estar limitados (sic) a aquellos terrenos que colindan con el área de expansión urbana".[147]

Durante el contrainterrogatorio, el señor Vidal opinó que dos de las consultas mencionadas por la arquitecta Rodríguez de Dueño en su informe, a manera de ejemplo, fueron aprobadas ilegalmente por la Junta de Planificación.[148]

c. Económicamente viable

El señor Vidal no realizó un análisis sobre la viabilidad económica, porque entendió que no era necesario debido a que el proyecto de 200 viviendas no era legalmente permisible según la ley y el reglamento en el 2006.

Sin embargo, fue su opinión que el proyecto propuesto sería "financieramente no viable" debido a que (1) los terrenos del sujeto son para uso agrícola, (2) tienen un lago que colinda y (3) tiene una topografía densa. Indicó que solamente la presentación de la consulta requiere una inversión.[149] La propuesta requeriría, además, obtener el endoso de las agencias concernidas, tales como la Autoridad de Acueductos, la Autoridad de Energía Eléctrica, la autoridad de Carreteras, el Departamento de Recursos Naturales, entre otros.[150] El perito testificó que en el 2006, para realizar el proyecto en el sujeto, se hubiera tenido que obtener la aprobación de ARPE y "[m]uchos de estos casos, pues se caían porque el costo de implementar esa infraestructura, según las recomendaciones de las agencias, era oneroso".[151]

Reseñada la prueba pericial presentada en el juicio, analicemos si la parte con interés probó los cuatro criterios necesarios para demostrar

---

[146] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 172.
[147] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 173.
[148] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, págs. 234 y 237.
[149] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 175.
[150] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 176.
[151] T.P.O. Vista 27 de agosto de 2014, pág. 177.

cuál es el mejor uso posible de la propiedad, al momento de ser expropiada, con el objetivo de fijar su justo valor.

V.

Varios hechos quedaron probados con la evidencia admitida en la vista. Primero, que la clasificación del terreno como suelo rústico común A-2, no podía utilizarse para propósitos residenciales o urbanizables, salvo que se enmendara el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Aguadilla de 2000, vigente cuando se efectuó la expropiación del sujeto que nos ocupa. Ese cambio no era imposible de lograr, aunque no bastara una mera consulta de ubicación, según el testimonio de todos los peritos.

La parte con interés aportó prueba sobre otros proyectos construidos en áreas cercanas, a pesar de tener la misma clasificación agrícola del sujeto. Pero la Administración logró establecer exitosamente que esos permisos fueron concedidos antes de que se aprobara el Plan de Ordenamiento Territorial de 2000, por lo que no tenían que considerarse como elementos determinantes para producir un cambio de clasificación en 2006. Al contrario, el plan procuraba asegurar la protección de los terrenos agrícolas y fortalecer los asentamientos urbanos ya establecidos. El sujeto no era parte de esos asentamientos urbanos establecidos.

De otra parte, los usos agrícolas mencionados por los peritos de uno y otro lado no son menos importantes porque no sirvan esos terrenos para siembra de gran envergadura. La siembra de pasto, la ganadería o el servir de hábitat para vida silvestre son actividades agrícolas legítimas. La reserva de terrenos no urbanizables también tiene su valor para la calidad de vida del país y para los planes de desarrollo de la región, en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.

La Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto 1991, 21 L.P.R.A. sec. 4001 *et seq.*, define al Plan de Ordenación Territorial como la organización “de usos, bienes inmuebles y estructuras

de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estética, con el propósito del desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros." Art. 13.004(n), 21 L.P.R.A. sec. 4602(n). Por eso se ha afirmado que "[e]l desarrollo de un Plan de Ordenación Territorial requiere el estudio y la recopilación de un complejo entramado de documentos, cuyo contenido revela un minucioso análisis de la realidad socio-espacial del municipio." *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, 183 D.P.R. 947, 963 (2011). Por ello, no basta con que el municipio autónomo de Aguadilla ejerza sus prerrogativas administrativas, al amparo del Artículo 2.004(h) de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. sec. 4054(h). También debe sujetar sus facultades a lo establecido en los Artículos 13.008 y 13011 de la misma ley, que regula la transferencia de jerarquías que atañen a la calificación y clasificación de terrenos. 21 L.P.R.A. secs. 4606 y 4609. *Id.*, pág. 964.

Como vemos, la sustitución de los usos establecidos en un plan territorial, para aumentar la valoración de los terrenos, requiere algo más que probar las expectativas económicas de sus dueños. Es indispensable cumplir con procesos y requerimientos formales, de ordinario muy engorrosos, antes de lograr cualquier modificación o variación de la reglamentación existente. Dicho esto, podemos admitir que la parte con interés probó que el uso residencial podía ser **legalmente permisible**, aunque esa posibilidad estaba sujeta a variables importantes que no estaban bajo su exclusivo control, por la calificación de los suelos y la política pública plasmada por el municipio de Aguadilla en el Plan de Ordenamiento Territorial de 2000 para ese tipo de predio. En cuanto a la calificación y clasificación A-2 de la finca, todos los peritos coincidieron en que se puede lograr un cambio de calificación y clasificación si se llevaba a cabo el proceso de enmienda al Plan de Ordenamiento Territorial, que implicaba fundamentar la ocurrencia de cambios significativos en el área, cónsonos con los desarrollos propuestos.

Segundo, no hay duda de que la parte con interés probó que en la finca expropiada **era físicamente posible** desarrollar un proyecto residencial de 200 unidades de viviendas de interés social, aunque su clasificación territorial, así como las características topográficas dificultaran ese desarrollo, por la falta de acceso a las vías públicas, los declives del terreno que encarecerían la instalación de la infraestructura necesaria para los servicios de acueductos y alcantarillado, entre otras dificultades ampliamente explicadas en la vista.

Ahora, no es menos cierto que nada garantizaba que efectivamente se produjera la modificación y que las autoridades concernidas eventualmente aprobaran el proyecto. Por lo tanto, entendemos que el mejor uso sugerido por la parte con interés era un tanto especulativo e impreciso, pues dependía de la concurrencia de variadas acciones gubernamentales y privadas que no se habían realizado al momento de la expropiación en 2006.

También puede admitirse que el aludido desarrollo residencial, de haberse concretizado, pudo producir un mayor rendimiento económico a sus titulares, pero esa conclusión no deja de ser también especulativa, pues, **según los testimonios periciales**, los factores que afectaban para esa fecha la solidez de la economía de Puerto Rico, sobre todo en el renglón de la construcción, pudo abocar al fracaso los planes originales, lo que enfatiza el elemento aleatorio en este tipo de actividad económica.

En fin, luego de analizar minuciosamente la prueba pericial presentada por la parte con interés, resolvemos que esta no probó la viabilidad económica del proyecto ni que el uso propuesto en 2006 realmente le fuera a producir un mayor rendimiento. Ausente esa prueba, no podía el Tribunal de Primera Instancia concluir que el mejor uso para el sujeto era el residencial, basado en una propuesta de posible desarrollo, que no se probó que era económicamente viable. Si no era viable, no podía producir esa actividad un mayor rendimiento económico a sus titulares. Nos explicamos.

En primer lugar, nos llama la atención que los informes de los peritos de la parte con interés no atendieron de manera adecuada ese factor. Cuando fueron interrogados por los abogados de la Administración, los propios testigos de la parte con interés admitieron que no consideraron específicamente ese factor y así surge de sus informes admitidos en evidencia. A eso hay que añadir que las mismas fuentes de información financiera y económica utilizadas por estos peritos no apoyan su postura relativa a la viabilidad económica de un proyecto de desarrollo extenso, como el anunciado para los terrenos expropiados, con el fin de demostrar que tenían mayor valor que el consignado por el Estado como justa compensación.

Por ejemplo, durante el contrainterrogatorio al Ingeniero Isern se resaltó que en su informe dijo que en 2006 "los valores trimestrales del IAE de Banco Popular sugieren que la actividad económica en la isla está en retroceso". También, el índice de actividad económica de la Junta de Planificación apuntaba a una fuerte desaceleración económica.[152] Además, declaró que "[e]l comportamiento económico durante el segundo trimestre del 2006 levanta dudas si aún estamos atravesando una etapa de desaceleración o estancamiento o si ya estamos enfrentando un periodo de recesión".[153] "De particular pertinencia es el debilitamiento del sector de la construcción en momentos en que el gobierno no parece disponer de recursos suficientes para financiar un programa agresivo de inversión pública".[154] "Los préstamos hipotecarios marcaron una reducción del 30% los primeros seis meses del 2006".[155] Asimismo aceptó que contracción de la actividad económica del país afectó no solamente a los consumidores sino también a los empresarios, "que aparentemente han pospuesto planes de inversión".[156] Aceptó también que el sector de la

[152] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 130.
[153] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 131.
[154] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 135.
[155] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 135.
[156] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 136.

construcción decayó, en comparación con el año anterior. También, el total de permisos para construcción de viviendas se redujo de 4,600 en junio de 2005 a 4,248 en junio de 2006. Esta situación no abonaba la posibilidad de dedicar el sujeto al proyecto pretendido, lo que aumenta el nivel de especulación sobre su mejor uso en el año 2006.

Por otro lado, el *Estudio de Mercado de Vivienda de Interés Social y los Chodos*, preparado por la firma *Estudios Técnicos* en 2006, que fue considerado por la Junta de Planificación al elaborar su *Plan de uso de terreno, perfil regional*,[157] corrobora las dificultades que enfrentaba ese desarrollo residencial en la región noroeste. Este estudio, citado por la arquitecta Rodríguez, destaca que "[e]l costo por unidad de construcción en proyectos de interés social es más alto que en proyectos privados, por los requerimientos que tienen que cumplir".[158] Además, concluye que, aunque hubiera necesidad de vivienda de interés social en el área, "esta necesidad de vivienda no significa (…) que deban construirse, porque la mayoría (…) no podrían venderse".[159]

En segundo lugar, otras diferencias entre la prueba de la parte con interés y la prueba de la Administración apoyan la conclusión sobre la falta de prueba de la viabilidad económica del proyecto aludido. Respecto a este asunto, la Administración enfatizó el aumento significativo en los costos si se consideraban algunas características físicas del sujeto, tales como su topografía irregular, la falta de acceso al sujeto y la falta de infraestructura, sobre todo sanitarias, que acarreaba un costo adicional por la baja ubicación de la finca respecto a la infraestructura de otros desarrollos circundantes. Todos estos elementos, según los peritos de la Administración, aumentarían los costos de un proyecto de tal naturaleza, lo que minaba significativamente su viabilidad y rendimiento económico. Ausente la viabilidad económica, aumenta el carácter especulativo del

---

[157] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 35-38.

[158] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, pág. 39.

[159] T.P.O. Vista 5 de febrero de 2014, págs. 37-38.

reclamo de un mejor uso que el asignado al terreno por las autoridades concernidas.

En fin, la parte con interés tenía la carga de probar los cuatro criterios indicados para demostrar que el sujeto tenía un mejor uso que el designado por la autoridad municipal al sujeto expropiado y, de paso, rebatir la presunción de que la compensación ofrecida por el Estado es la justa. No probó el criterio relativo a la viabilidad económica, lo que minó su oportunidad de demostrar que el uso residencial es el que pudo producirle mayor rendimiento a los terrenos expropiados. Solo probó de manera preponderante dos de esos criterios, e incluso, uno de ellos, el de "legalmente permisible", no estaba realmente bajo su control.

Incurrió el Tribunal de Primera Instancia en el error señalado por la Administración de Terrenos en el recurso KLCE201500721.

VI.

Por los fundamentos expresados, se expiden los dos autos discrecionales solicitados y disponemos respecto a cada uno de los recursos lo siguiente:

En el recurso KLCE201500714 se revoca la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 5 de mayo de 2015, mediante la cual aprobó el memorando de costas sometido por los hermanos Arbona García, por entender que la oposición de la Administración era tardía. No procede la concesión de costas en este pleito hasta tanto se adjudique finalmente la única reclamación presentada, dirigida a establecer la justa compensación por la finca expropiada.

En el recurso KLCE201500721 se revoca la resolución dictada el 7 de abril de 2015 porque la parte con interés no probó todos los criterios necesarios para demostrar un mejor uso de la propiedad expropiada, con el fin de establecer un valor mayor al ofrecido por el Estado como justa compensación.

Se ordena la continuación de los procedimientos, de conformidad con los pronunciamientos hechos en esta sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones