

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

SOCIAL HOUSING
CORPORATION

Apelante

Vs.

MUNICIPIO DE VIEQUES,
POR CONDUCTO DE SU
ALCALDE VÍCTOR EMERIC
CATARINEAU

Apelado

PUERTO RICO FINANCE
CORPORATION HOY PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA EN PUERTO
RICO; MUNICIPIO DE
VIEQUES; FRANCISCO LEVY
HIJO, INC.

Acreedores

KLAN201701166

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Fajardo

Caso Núm.:
NSCI201300772
(302)

Sobre:
Expropiación
Forzosa a la
Inversa

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

Social Housing Corporation (SHC) solicita que este Tribunal revoque una *Sentencia* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI). En esta, el TPI determinó que SHC no tenía derecho a compensación alguna, pues falló en probar que el Municipio de Vieques (Municipio): 1) incautó la propiedad y afectó sustancialmente el uso de la misma; o 2) restringió el pleno disfrute de la propiedad mediante reglamentación.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

I. Tracto Procesal y Fático

El 9 de octubre de 2013 SHC presentó una *Demanda*, por expropiación forzosa a la inversa en contra del Municipio.¹ Sostuvo que era dueño de la Parcela 3-B, propiedad en controversia, donde enclavaban ciertas estructuras en hormigón que, actualmente, eran utilizadas como residencias para invasores. Expresó que en el 1999, compró al Municipio la propiedad para desarrollar un proyecto de 87 viviendas públicas, conocido como Quintas de Santa Elena. Sostuvo que la compañía constructora completó 19 estructuras de hormigón con sus entradas respectivas, y realizó 16 estructuras de hormigón con piso y paredes.² Señaló que en la propiedad se realizaron: un camino de entrada o "driveway", movimiento de terreno amplio, trabajos de relleno y compactación. Añadió que en la propiedad había "6 bizcochos adicionales para el empalme de los cimientos de las estructuras próximas a construirse". Arguyó que en la propiedad se realizaron obras "in site", tales como sistema de distribución eléctrica, instalación de postes, sistemas sanitarios y agua, e instalación de tuberías. Adujo que el Hon. Víctor Emeric (Alcalde Emeric) señaló públicamente que los invasores estaban protegidos en contra de cualquier intento de desahucio, y se comprometió a otorgarles "estatus legal a los invasores". Añadió que el Presidente de la Asamblea Municipal de Vieques, el Sr. Gypsy Córdova García (señor Córdova) no solo apoyaba, sino que también era uno de

¹ Se incluyó como parte en el pleito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda en Puerto Rico (AFVPR), pues, como acreedor, puede tener alguna reclamación en torno a los fondos que, en su día, podría consignar el Municipio.

² Explicó que la construcción del proyecto comenzó en el 1999, pero se detuvo en el 2001 por factores múltiples, entre estos: la oposición del Hotel W Retreat & Spa y por falta de fondos.

los invasores de la propiedad. Alegó que el desahucio de los invasores no resolvía el problema, pues las familias contaban con el apoyo del Municipio y las obras improvisadas y sin planificación impactaron la propiedad.

En fin, señaló que las actuaciones, declaraciones y omisiones del Municipio constituían una incautación de *facto* de su propiedad y un acto inequívoco de dominio sobre la misma. Solicitó la compensación justa, según el valor en el mercado al momento de la expropiación.

El 18 de noviembre de 2015 el Municipio presentó su *Contestación a Demanda*. Negó las alegaciones pertinentes y levantó las defensas afirmativas correspondientes. Reconoció que SHC era la dueña en pleno dominio de la propiedad. Negó realizar actos u omisiones constitutivas de expropiación sin paga justa.³

El 23 de enero de 2015 el TPI realizó una vista ocular. Se transcribió un *Acta de Vista Ocular* que consignó que: 1) la propiedad consistía de 10 cuerdas de terreno; 2) la entrada era una calle pavimentada por el Municipio; 3) se apreciaron postes instalados y 21 residencias que se construyeron en el 2010; 4) la iluminación se instaló a petición de los residentes, con el aval del Municipio y sin la autorización de SHC; 5) se observaron antenas de cable sobre los techos de las residencias, por lo cual se asumió que tienen luz; 6) había cisternas de agua y buzones de servicio postal; 7) las casas tenían bombillas regulares y de Navidad, por

³ AFVPR presentó su *Contestación a Demanda*. Aceptó ser la acreedora de SHC, pues le otorgó un préstamo por \$4,319,997.00 para el desarrollo de las Quintas de Santa Elena. Luego de instancias procesales múltiples, el Municipio enmendó su contestación a la *Demanda* en, al menos, dos ocasiones o en respuesta a las mociones que presentó SCH conforme a la Regla 6.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRR Ap. V, R. 6.2.

ende, se entendió que tenían que estar conectadas al sistema eléctrico; y 8) al final de la propiedad se observaron varias estructuras que no fueron terminadas. Se indicó, además, que el Municipio aceptó que se suplía agua y recogía la basura a los ocupantes de la propiedad. Añadió que el Municipio no pagaba agua ni luz a los ocupantes, ni proveyó los materiales de construcción para los ocupantes.

Luego de instancias procesales múltiples, el 9 de mayo de 2016, el TPI dictó una *Resolución y Orden*. A solicitud del Municipio, y conforme la Regla 38.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.38.2, el TPI ordenó la bifurcación de los procedimientos. Determinó que se dirimiría, primeramente, la reclamación de expropiación forzosa a la inversa. Estimó que, de proceder la expropiación forzosa, se celebraría una vista para cuantificar la valorización de la propiedad.

El 20 y 21 de septiembre de 2016 se celebró el juicio en su fondo. Declararon el Alcalde Emeric, el Sr. Juan Mayol Alicea (señor Mayol), representante de SCH, y el señor Córdova, presidente de la Asamblea Municipal de Vieques.

El 15 de junio de 2017 el TPI dictó una *Sentencia*. Indicó que, independientemente de las actuaciones del Municipio, la presencia de los ocupantes era la causa próxima de la restricción de uso de la propiedad. Señaló que SCH tenía remedios distintos para desalojar a los ocupantes mediante un procedimiento judicial sencillo. Sostuvo que sería contrario a derecho permitir que SCH actuara en contra de sus propios actos e imponerle responsabilidad al Municipio por las consecuencias del abandono de la propiedad. Entendió que SCH no podía

concluir que el Municipio, al actuar en protección de la salud y seguridad de sus residentes, incautó ilegalmente la propiedad. Determinó que SHC no tenía derecho a compensación alguna pues no probó, mediante preponderancia de la prueba que: 1) el Municipio incautó la propiedad afectando sustancialmente su uso; y 2) el Municipio no creó reglamentación que restringiera el pleno uso y disfrute de la propiedad.

Inconforme, SCH presentó un *Escrito de Apelación*.

Indicó que el TPI cometió los errores siguientes:

Cometió error manifiesto el TPI en la: (1) apreciación de la prueba testifical, a saber, los testigos del Apelante: [Alcalde Emeric], Presidente de la Asamblea Municipal, [señor Córdova], y el Presidente de SHC, [señor Mayol] [;] (2) erró en la apreciación de la prueba documental [;] y (3) al no admitir prueba sobre gestiones de compraventa del inmueble expropiado por parte del Apelante.

Cometió error manifiesto el TPI en la apreciación del derecho al determinar que el Municipio no ocupó físicamente y de facto la propiedad del Apelante al: asfaltar la calle principal de QSE, entrar a proveer agua potable semanalmente a los invasores, instalar electricidad en la calle principal, entrar continuamente a QSE a dar servicios de recogido de basura , prometer título de propiedad a los invasores y desatenderse del problema de aguas usadas que en QSE su suministro crea (sic.) originar contaminación lumínica y que dichas actuaciones no revistieron estas ocupaciones de acción de estado. (Énfasis en original).

El Municipio presentó su *Alegato de la Parte Apelada*. Alegó que si bien era cierto que, durante el juicio, se indicó que la calle principal se asfaltó entre el 2010-2011, bajo la administración de la Alcaldesa Evelyn Delerme, ello no implicaba que fue quien realizó o costó tal arreglo. Dispuso que era irrelevante el hecho de que la familia del señor Córdova fuera una de las ocupantes de la propiedad, pues no eran actos

atribuibles al Municipio o al señor Córdova, en su carácter oficial. Estimó que no podía imputársele al Municipio la privación del uso y disfrute de la propiedad cuando fueron los ocupantes quienes, en efecto, impidieron que SHC la utilizara. Añadió que la causa próxima de la restricción al pleno uso de la propiedad fue el abandono de SHC. Arguyó que SHC falló en probar que el Municipio realizó un acto inequívoco de dominio sobre la propiedad, máxime, cuando la intervención del Municipio se limitó exclusivamente a proveer servicios públicos sanitarios. Adujo que esto no constituía, de forma alguna, una incautación que afectó sustancialmente el uso y disfrute de la propiedad. Expuso que la inacción de SCH en buscar remedios alternos, como una acción de desahucio, fue la razón que ha prolongado el problema que hoy se intenta resolver.

El Sr. Francisco Levy, parte con interés en el pleito, presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. En esencia, esbozó que existían instancias en donde el gobierno, aunque incautara una propiedad, no tenía la obligación de pagar una compensación justa. Arguyó que estas situaciones se limitan a estados de emergencia, siempre y cuando el Estado lo declare y levante oportunamente como defensa. Indicó que ello no ocurrió en este caso.

II. Derecho

A. Apreciación de la Prueba

Como norma general, los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que hace un TPI, ni tampoco sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012). La razón jurídica tras esta normativa

es clara, pues se trata de dar deferencia a un proceso que ha ocurrido principalmente ante los ojos del juzgador de instancia. Es ese juzgador quien observa y percibe el comportamiento de los testigos al momento de declarar y basándose en ello adjudica la credibilidad que le merecen sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009). La declaración directa de un sólo testigo, de ser creída por el juzgador de hechos, es prueba suficiente de cualquier hecho. Regla 10(D) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV. Corresponde al tribunal sentenciador aquilatar la prueba testifical ofrecida y dirimir su credibilidad. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001).

A tenor de lo anterior, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos. *Íd.* Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

De ordinario, el pronunciamiento del TPI se sostendrá en toda su extensión por el tribunal apelativo en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de prueba pericial y documental. En esos casos, los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro recurrido. *Dye-Tex P.R., Inc., v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000). Los tribunales revisores

tenemos amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial, pudiendo adoptar nuestro propio criterio en la apreciación o evaluación de la misma y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta. *Íd.*

B. Expropiación Forzosa a la Inversa

La Sec. 9 del Art. II de nuestra Constitución, LPRA, Tomo 1 (ed. 2016) pág. 333, prohíbe que se tome o se perjudique una propiedad para uso público sin el pago de la justa compensación. Según esta disposición constitucional, se ha reconocido que el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando incauta una propiedad mediante el ejercicio directo del poder de dominio eminente. *Amador Roberts v. ELA*, 191 DPR 268, 278 (2014). La obligación del Estado de compensar a un propietario al incautarle su propiedad puede darse en tres escenarios distintos: 1) cuando se ejerce el poder de dominio eminente al presentar un recurso de expropiación; 2) cuando ocurre una incautación de hecho mediante ocupación física; o 3) cuando se reglamenta el uso de una propiedad. *Plaza de Descuentos v. ELA*, 178 DPR 777, 781 (2010). De ordinario, el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.*, y la Regla 58 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 58. *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M2*, 180 DPR 206, 217 (2010).

No obstante, en el ejercicio del poder de dominio eminente del Estado, existen casos excepcionales en los que el Estado puede ocupar o incautar un derecho real sin haber iniciado el procedimiento judicial de expropiación forzosa y sin haber consignado el pago de

la justa compensación. *E.L.A. v. Northwestern Const., Inc.*, 103 DPR 377, 382 (1975). Esas son las otras dos instancias, a saber, la ocupación física, o restricciones a la propiedad por vía de reglamentación sin haberse presentado una acción de expropiación. *Hampton Development Corp. v. E.L.A.*, 139 DPR 877, 888 (1996). "Es precisamente para estos casos excepcionales de ocupación física o incautación de un derecho real sin previa consignación de una justa compensación que se ha instituido la acción de expropiación inversa". *E.L.A. v. Northwestern Const., Inc.*, *supra*, pág. 383. Mediante esta acción se garantiza el cumplimiento del Estado con las disposiciones constitucionales que establecen que nadie será privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y sin haber mediado compensación. *Amador Roberts v. ELA*, *supra*, pág. 279.

En cuanto a los casos de incautación reglamentaria, tanto el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, como nuestra Curia más Alta, han *requerido una justa compensación cuando la reglamentación priva al dueño de todo uso productivo de su propiedad*. *Agins v. Tiburon*, 447 U.S. 255 (1980); *Hampton Development Corp. v. E.L.A.*, *supra*, pág, 890. Ello es así porque la privación total del uso económico de una propiedad equivale a una invasión física por parte del Estado. *Íd.*

Por otra parte, el Estado ejerce su poder de dominio cuando lleva a cabo una incautación *de facto* al afectar de forma sustancial el uso físico de la propiedad. *Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A.*, 127 DPR 943, 952-953 (1991). La jurisprudencia federal establece un deber categórico de compensar a un propietario que ha sufrido una incautación física de su propiedad.

Tahoe-Sierra Pres. Council v. Tahoe Reg'l Planning Agency, 535 U.S. 302, 322 (2002). En ese escenario, pierde relevancia el propósito gubernamental perseguido, pues la toma física de la propiedad supone una privación evidente de la propiedad según el alcance de la incautación. *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, 458 U.S. 419, 434-435 (1982). Es decir, la incautación física de una propiedad se considera la intrusión más seria de los intereses propietarios de una persona. *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, *supra*, pág. 435. Esto, en vista de que el propietario pierde sus facultades básicas de ocupar su propiedad, beneficiarse de su uso y a la vez excluir a otras personas de su uso y posesión. *Íd. Torres Marrero v. Alcaldesa Ponce*, 2017 TSPR 204, 198 DPR __ (2017) (Sentencia). En estos casos, una vez el gobierno incauta físicamente una propiedad o parte de esta, está obligado a pagar la justa compensación que proceda. *Kaiser Aetna v. United States*, 444 U.S. 164, 180 (1979).

Una vez se presenta la acción ante la sala competente, el propietario deberá demostrar que el Estado ha ocupado o incautado su propiedad y litigará "la existencia del uso público y la justa compensación en la misma forma y manera que estas cuestiones se dilucidan en la acción de expropiación forzosa". *E.L.A. v. Northwestern Const., Inc.*, *supra*, págs. 383-384. Sin embargo, la acción de expropiación a la inversa no pretende hacer del Estado un comprador involuntario de la propiedad e investirse con el título absoluto de dominio de la propiedad como, de ordinario, ocurre en la acción de expropiación iniciada por el Estado. *Amador Roberts v. ELA*, *supra*, pág. 281.

Si se demuestra que el Estado incautó una propiedad, la obligación del Estado es compensar al propietario y colocarlo en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la incautación de su propiedad, en cuyo caso, el Estado puede optar por expropiar la propiedad o liberarla, e indemnizar al propietario por el tiempo en que la propiedad permaneció afectada. *Hampton Development Corp., supra*, pág. 890; J.J. Álvarez González, *Tribunal Supremo de Puerto Rico—análisis del término 1998-1999: derecho constitucional*, 69 Rev. Jur. UPR 419, 433-434 (2000). Así, por el ejemplo, el Tribunal Supremo de Estados Unidos sostuvo que “where the government's activities have already worked a taking of all use of property, no subsequent action by the government can relieve it of the duty to provide compensation for the period during which the taking was effective”. *First English Evangelical Lutheran Church v. Los Angeles County*, 482 US 304, 321 (1987). Además, mediante esta acción, el propietario puede reclamar los daños ocasionados al remanente de la propiedad por razón de la incautación, así como el pago de intereses, contados a partir del momento de la ocupación de su propiedad. *Amador Roberts v. ELA, supra*, pág. 281.

III. Discusión

SHC alega que el TPI erró: 1) en la apreciación de la prueba; y 2) al determinar que el Municipio no ocupó físicamente o *de facto* la propiedad de SHC. Señala que el Municipio reiteradamente admitió que entró a la propiedad para brindar suministro de agua, recogido de basura e instalación de luminarias por la AEE, sin el permiso y las servidumbres necesarias. Estima que el TPI

erró al determinar que todos los actos mencionados eran permisibles. Aduce que la comunidad de Quintas de Santa Elena "es una constituida a base de invasores" razón por la cual el Municipio no tenía el deber de brindarles ciertos servicios.

Arguye que no abandonó la propiedad. Añade que el TPI excluyó prueba sobre las gestiones que el señor Mayol realizó para vender la propiedad.⁴ Señala que el Municipio auspicia y viabiliza la presencia de los ocupantes lo que, a su entender, constituye una ocupación permanente de la propiedad; máxime, cuando el propio Municipio admitió que asfaltó la calle principal de la propiedad, lo que constituyó una ocupación física permanente. Alude a que la presencia de los ocupantes ha creado un problema de desbordamiento de aguas usadas y un asunto de contaminación ambiental. Esboza, además, que se creó un problema de contaminación lumínica, pues las luminarias que se instalaron no protegen a los tinglares que anidan en la playa aledaña a la propiedad. En su *Alegato Suplementario*, SHC reitera la posición de que la acción de asfaltar la carretera, de por sí, era suficiente para exigir la compensación justa del Municipio. Aduce que el problema central de esta

⁴ Durante el juicio, el señor Mayol intentó presentar en evidencia cierta documentación para probar que no abandonó la propiedad y no se cruzó de brazos, sino que estuvo intentando vender la propiedad a pesar de la presencia de los ocupantes. El TPI determinó que solo procedía entrar en evidencia aquella documentación atinente a las gestiones que el señor Mayol realizó con el Municipio, no hacia terceros que no eran parte en el pleito.⁴ SHC, en apelación, argumenta que el TPI erró al no admitir en evidencia 17 exhibits, entre estos, fotografías y documentos que demuestran las gestiones múltiples que el señor Mayol realizó para vender la propiedad. Este Tribunal examinó la documentación cuantiosa que surge en el expediente judicial y en los autos originales del TPI. No obstante, la misma no arroja luz sobre la controversia principal de este caso, a saber: si hubo o no una expropiación por parte del Municipio. Estima que los documentos no demuestran que, en efecto, el señor Mayol no abandonó físicamente la propiedad. Únicamente señalan que tenía interés en vender la propiedad para que se llevara a cabo un proyecto turístico. Ello no implica que la propiedad se encontraba en condiciones apropiadas.

controversia no lo causó el abandono alegado por parte de SHC sino la presencia de los ocupantes en la propiedad. En fin, solicita que se revoque la *Sentencia* del TPI. SHC no tiene razón.

Por la relación estrecha de los señalamientos de error, se discuten conjuntamente.

Luego de examinar acuciosamente la transcripción de la prueba oral, la evidencia documental y los autos originales del TPI, este Tribunal concluye que el Municipio no incautó físicamente o de facto la propiedad de SHC. Veamos.

El TPI determinó que la causa próxima de cualquier restricción al pleno uso y disfrute de la propiedad fueron los propios actos de SHC. Estimó que SHC abandonó físicamente la propiedad por razón de una sentencia de ejecución de hipoteca de 17 de septiembre de 2002. Dispuso que, desde ese momento, la propiedad se convirtió en un estorbo público.

El Alcalde Emeric indicó que en Vieques existía una gran necesidad de vivienda.⁵ Expresó que dicha necesidad había empeorado desde 1997 al presente.⁶ Declaró conocer sobre el proyecto Quintas de Santa Elena. Esbozó que sabía que se habían comenzado unas residencias entre los años 1998-1999, sin embargo, nunca se terminaron. Reconoció que ahí había unas residencias abandonadas.⁷ Admitió que entró en ocasiones múltiples a Quintas de Santa Elena, (alrededor de 20-25 veces).⁸ Entendía que las familias que estaban ocupando las residencias de Quintas de Santa Elena no tenían donde vivir. Dispuso

⁵ Transcripción de la Prueba Oral (TPO), 20 de septiembre de 2016, pág. 21.

⁶ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 22.

⁷ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 23.

⁸ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 23.

que podía decirse que ahí se constituyó una comunidad.⁹ Esbozó que los ocupantes de la propiedad no tenían título de propiedad.¹⁰ Entendía que las personas que vivían en Quintas de Santa Elena llevaban ocupando la propiedad más o menos desde el 2006-2007.¹¹

El Alcalde Emeric señaló desconocer por qué SHC abandonó el desarrollo del proyecto Quintas de Santa Elena. Explicó que cuando indicó que la propiedad estaba abandonada se refería a que las residencias nunca se terminaron, algunas no tenían techos, ventanas, otras no estaban empañetadas y estaban cubiertas por maleza.¹² Añadió que el dueño de la propiedad, SHC, tenía la obligación de mantener el terreno limpio, pero esto no sucedió. Declaró que Quintas de Santa Elena se convirtió en un "cucarachero" y estaba lleno de ardillas y ratones. Afirmó que los ocupantes ayudaron al Municipio con un problema de estorbo público.¹³ Testificó que los ocupantes costearon los arreglos para terminar las residencias. Indicó que "ellos tuvieron que [...] meterle bastantes miles de dólares.¹⁴ Expresó que ciertas habitantes del Municipio completaron las casas, las pintaron y las pusieron bonitas. Recalcó que "el Municipio, como institución, en ningún momento intervino".¹⁵ Esbozó que se publicó un reportaje en el periódico El Regional donde abiertamente se declaró que el ha estado con los ocupantes de Quintas de Santa Elena, desde que estos rescataron los terrenos que estaban abandonados. También, comentó en ese reportaje que el

⁹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 24.

¹⁰ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 28.

¹¹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág.29.

¹² TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 80.

¹³ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 84.

¹⁴ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 85.

¹⁵ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 71.

señor Mayol "perdió su derecho sobre la propiedad, por lo que la gente, se ganó su derecho de estar ahí".¹⁶

Por su parte, el señor Córdova declaró que las familias en Quintas de Santa Elena comenzaron a vivir ahí desde el 2007, aproximadamente.¹⁷ Reconoció que la madre de sus hijos y sus hijos vivían en una de las residencias de la propiedad.¹⁸ Sin embargo, declaró que no apoyaba la invasión aunque si entendía que había que proveerle un apoyo moral.¹⁹ Admitió que prestó ciertas declaraciones en el periódico El Horizonte, entre estas:

Eso lo dejaron abandonado aquí por siete años, la maleza tenía todo esto cubierto y las casas sólo eran paredes y techo. Nosotros poco a poco y con mucho esfuerzo las fuimos arreglando. [...] [L]amentó Córdova, quien dijo haber invertido \$5,000.00 en reparaciones a la estructura. Aquí nadie vive de gratis, aquí no hay cuponeros ni nada de eso, sino familias trabajadores que tenemos donde vivir y que estamos dispuestos a defender nuestro hogar en los tribunales.²⁰

El señor Mayol explicó que SHC se formó para el desarrollo de un proyecto de una urbanización de interés social en Vieques.²¹ Así lo consignó la documentación múltiple que se presentó en evidencia.²² Detalló que las primeras 20 residencias se completaron para el 2000 y las restantes 14-15 solamente tenían pisos y paredes.²³ Señaló que el resto del proyecto se detuvo para el verano de 2001²⁴. Declaró que el proyecto no se continuó porque no se pagaron las certificaciones pendientes al

¹⁶ 20 de septiembre de 2016, pág. 63; Apéndice ____, pág. 360.

¹⁷ 20 de septiembre de 2016, pág. 110.

¹⁸ 20 de septiembre de 2016, pág. 115.

¹⁹ 20 de septiembre de 2016, pág.116.

²⁰ 20 de septiembre de 2016, págs. 125-126. Apéndice ____, pág. 359.

²¹20 de septiembre de 2016, pág. 146.

²² 20 de septiembre de 2016, págs. 146-147, 149-151, 153, 155; Apéndice ____, págs. 240-243,244, 245-255, 256-260

²³ 21 de septiembre de 2016, pág. 85 y 87.

²⁴ La TPO consigna el año 2011, no obstante, conforme los hechos del caso este Tribunal estima que lo anterior constituyó un error mecanográfico. TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 86.

contratista.²⁵ Expresó, además, que se quedó sin dinero y no pudo continuar el proyecto.²⁶

Además, el TPI determinó que el proveer servicios esenciales mínimos a los ocupantes de la propiedad no implicaba que el Municipio hubiera tomado o perjudicado la propiedad privada de SHC. Estimó que fueron los ocupantes y no el Municipio quienes ocuparon físicamente la propiedad en controversia.

El señor Mayol testificó que los actos de dominio del Municipio consistían en: 1) entrar y salir de la propiedad cuantas veces quisiera; 2) asfaltar una calle sin haberse otorgado una servidumbre y sin autorización; 3) 30 llevar agua; y 4) recoger la basura.²⁷

El Alcalde Emeric explicó que la Ley de Municipios Autónomos le obligaba a dar servicios a todas las comunidades. Expuso que estos servicios consistían en: recoger la basura y en llevar agua. En esencia, eran servicios que permiten que las personas tuvieran una vida digna.²⁸ Dispuso que continuaría haciéndolo hasta que una autoridad pertinente le dijera lo contrario.²⁹ Adujo que los servicios que proveyó a los ocupantes eran servicios tanto públicos, como privados. Expresó que, por ejemplo, los servicios de recogido de basura se hacían mediante empresas privadas.³⁰ El señor Córdova coincidió con el Alcalde Emeric en cuanto a que la Ley de Municipios Autónomos requería al gobierno estatal satisfacer las necesidades de sus ciudadanos.³¹ Estimó que asfaltar la calle, colocar alumbrado, recoger la

²⁵ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 124.

²⁶ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 129.

²⁷ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 77.

²⁸ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 30-31.

²⁹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 51.

³⁰ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 93-94.

³¹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 135.

basura, y proveer servicio de agua potable mediante cisterna contribuía a la dignidad y a la seguridad de los ocupantes.³²

En cuanto a la pavimentación de la calle principal, el Alcalde Emeric estimó que fue el gobierno municipal o estatal, o ambos, quienes asfaltaron la calle principal de la propiedad. Indicó que, probablemente, fue alrededor de 2010-2011 que se llevó a cabo la pavimentación de dicha calle.³³ Entendió que la carretera principal se asfaltó bajo la administración de la alcaldesa Evelyn Delerme.³⁴ Admitió desconocer qué fondos se utilizaron para realizar tal obra. De igual forma, el señor Córdova admitió que la calle que conectaba entre Quintas de Santa Elena y la PR-200 estaba pavimentada. Estimó que se realizó bajo la administración de la alcaldesa Evelyn Delerme.³⁵ Por otra parte, el señor Mayol testificó que una de las fotos del proyecto, entre los años 1999-2001, mostraba que faltaba finalizar el "taping" a la calle de entrada. Explicó que una vez se finalizara ese proceso, se procedería a asfaltar la carretera. Reconoció que la calle, en ese momento, aún no estaba asfaltada.³⁶ Añadió que para el 2001 "la calle principal estaba construida, faltaba asfaltarla. Dispuso que se realizó movimiento de tierra voluminoso, había sistemas sanitarios instalados, encintado, acera, veinte unidades con su llave, listas para entregar.

En cuanto al recogido de basura, el Alcalde Emeric admitió que el Municipio proveía recogido de basura a los ocupantes de Quintas de Santa Elena. Explicó que

³² TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 135-136.

³³ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 41.

³⁴ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 42.

³⁵ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág.111.

³⁶ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 183-184.

camiones que el Municipio contrató pasaban semanalmente. Indicó que el recogido se realizaba para evitar que el terreno se convirtiera en un vertedero, y para prevenir un problema de higiene grande.³⁷ Recalcó que el recogido de basura era una obligación que le imponía la Ley de Municipios Autónomos.³⁸ Añadió que el Municipio recogía la basura a todos los residentes de Vieques, ello incluía a los ocupantes de Quintas de Santa Elena.³⁹ El señor Córdova expuso que había un camión de la basura que entraba a la propiedad semanalmente y recogía la basura a los ocupantes de Quintas de Santa Elena.⁴⁰

En cuanto a los servicios de agua potable, el Alcalde Emeric admitió que el Municipio también proveía servicios de agua potable a los ocupantes de Quintas de Santa Elena, mediante camiones cisternas.⁴¹ Explicó que los camiones cisternas entraban a la propiedad para llevar el agua semanalmente.⁴² Señaló que el agua se obtenía de unos hidrantes y el Municipio no pagaba por la misma.⁴³ Dispuso que el servicio de agua potable no era un beneficio especial, ni exclusivo, de los ocupantes de Quintas de Santa Elena.⁴⁴ Enumeró varias comunidades a las que el Municipio le brindaba servicios de agua potable, entre estos, Verde de Vieques, Casitas de Lujano, Bravos de Boston, Villas de Borinquen, entre otros.⁴⁵ Declaró que el Municipio no regalaba los servicios de agua y luz. Expresó que el Municipio utilizaba un camión cisterna y, con el permiso de la

³⁷ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 42-43.

³⁸ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 43.

³⁹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 43.

⁴⁰ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 113.

⁴¹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 43.

⁴² TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 43 y 45.

⁴³ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 45.

⁴⁴ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 48.

⁴⁵ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 74.

Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), le llevaba agua a Quintas de Santa Elena y otros sectores. Aclaró que las casas no tenían un sistema que les bombeara agua, ya que AAA no les facturaba.⁴⁶ El señor Córdova testificó que el servicio de los camiones cisternas se proveía semanalmente y que no se le cobraba a los ocupantes, ni a nadie, por el mismo.⁴⁷

Por otra parte, el señor Mayol explicó que al Alcalde suministrarle agua a los ocupantes propiciaba una situación de contaminación ambiental. Recalcó que actualmente, en la propiedad, había un problema de "desbordo de aguas usadas". Explicó que el agua usada no tenía como llegar a la planta de tratamiento de Vieques. Por ende, cuando el agua usada llegaba a la caja o a la bomba principal, se desbordaba y terminaba en la Playa Gallitos. Dispuso que SHC, como dueño de la propiedad, estaba expuesta a multas federales y estatales.⁴⁸

En cuanto a la colocación de luminarias en los postes, testificó, el Alcalde Emeric, que el Municipio, a solicitud de los ocupantes de Quintas de Santa Elena, requirió varias órdenes de compra para colocar unas luminarias en la calle principal.⁴⁹ Declaró que el Municipio entendió que había una necesidad, por lo que solicitó que se colocaran las luminarias en los postes.⁵⁰ Indicó que la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) le informó que si el Municipio pagaba las luminarias ellos (la AEE) las instalarían.⁵¹ Explicó que el Municipio solo costó las doce luminarias, a un costo de \$12.00.⁵²

⁴⁶ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 103.

⁴⁷ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 113.

⁴⁸ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 87-88.

⁴⁹ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 31-32.

⁵⁰ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 35.

⁵¹ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 38.

⁵² TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 70.

Aclaró que el no fue quien colocó los postes de luz. Señaló que quien puso la electricidad, fue la AEE.⁵³ Comentó que lo que se electrificó fueron las luces de las calles de Quintas de Santa Elena. Expresó que las casas no tenían electricidad.⁵⁴ El señor Córdova reafirmó que el Municipio colocó un sistema de alumbrado eléctrico. Explicó que esto ayudaba a proveer seguridad y mejor calidad de vida a los ocupantes de Santa Elena.⁵⁵

El señor Mayol expresó que una de las fotos que se ofrecieron como evidencia demostraba cuando se estaban instalando los postes con las líneas eléctricas de la calle principal, en el proyecto de Quintas de Santa Elena.⁵⁶ Esbozó, además, que la línea eléctrica ya estaba instalada en la calle principal.⁵⁷ Testificó sobre una carta que suscribió al Director Ejecutivo de la AEE, de 17 de junio de 2013.⁵⁸ En esta, dio un resumen de la situación con los ocupantes de su proyecto. Señaló que la AEE, sin autorización de SHC, entró a la propiedad para entregar o energizar unas luminarias.⁵⁹ Sostuvo que recibió una respuesta por parte del Director Ejecutivo de la AEE, de 7 de octubre de 2013.⁶⁰ Destacó que en esta, entre otras, se le informó que el Municipio generó seis órdenes de Compra para la instalación de alumbrado público. Se le informó que las mismas se instalaron el 6 de junio de 2013 por la Oficina Técnica de Vieques. Expresó que realizó ciertas investigaciones, y encontró que había nueve unidades siendo ocupadas. Indicó que la

⁵³ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 95-96.

⁵⁴ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág.102.

⁵⁵ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 112.

⁵⁶ TPO, TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 181.

⁵⁷ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 87.

⁵⁸ Apéndice Apelación, págs. 271-273.

⁵⁹ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 64-65.

⁶⁰ Apéndice Apelación, pág. 277.

AEE invirtió alrededor de \$75,000.00 de un total de \$150,000.00 en la construcción de las líneas eléctricas a través del Programa de Electrificación Rural.⁶¹ El Alcalde Emeric estimó que, en efecto, los \$150,000.00 provenían de unos fondos de un programa federal REA, bajo la administración de Evelyn Delerme.⁶²

Según se discutió en la Sec. II(B), el Municipio tiene la obligación de compensar a SHC si ocurre una de las instancias siguientes: 1) cuando se presenta un recurso de expropiación; 2) cuando ocurre una incautación de hecho mediante ocupación física; o 3) cuando mediante reglamentación se regula el uso de una propiedad. Es decir, SHC tenía que probar que el Municipio incurrió en una o más de las actuaciones descritas para comprobar que hubo una expropiación forzosa. En este caso, es evidente que las primeras dos no aplican ya que el Municipio no presentó una acción de expropiación forzosa, ni tampoco aprobó reglamentación alguna que limite el uso y disfrute de la propiedad.

Tampoco cabe hablar de una incautación física. En este caso, el Municipio no fue quien llevó los actos de dominio sobre la propiedad. Es decir, el Municipio no fue quien alteró, modificó, ni completó las viviendas en Quintas de Santa Elena. Fueron los ocupantes quienes, con su propio peculio y esfuerzo, se dieron a la tarea de rehabilitar la propiedad e hicieron suyas las residencias abandonadas. Así surgió del testimonio del Alcalde Emeric y del señor Córdova. Nada en el récord lo controvierte. El Municipio tampoco fue quien instaló el sistema eléctrico, ni los postes de electricidad que

⁶¹ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 66-67.

⁶² TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 70

ubicaban dentro de la propiedad. Es decir, partiendo de la premisa, para fines de argumentación, que la instalación de postes y líneas eléctricas es un acto propio de dominio, en este caso, lo realizó SHC en las etapas tempranas del desarrollo, según lo declaró el señor Mayoral. Por ende, el Municipio se limitó a colocar ciertas luminarias para brindar iluminación a Quintas de Santa Elena. Ello, bajo concepto alguno, constituye un acto de dominio que privó a SHC del uso sustancial de la propiedad.

Por otra parte, el Municipio tampoco ejerce un acto de dominio por el mero hecho de ofrecer agua potable a los residentes, máxime, cuando el Municipio no costeó, ni instaló un sistema de bombeo de agua. Es decir, la propiedad estaba igual a como SHC la dejó. Tan es así, que el señor Mayol admitió que SHC nunca construyó la tubería que transportaría el agua usada de la bomba principal a la planta de tratamiento de Vieques. Reconoció que, al día de hoy, esta tubería no existía y eso estaba causando que las aguas usadas se desbordaran en la playa aledaña. Por otra parte, el hecho simple de entrar semanalmente a recoger la basura, tampoco constituye un acto de dominio por parte del Municipio. Ello, en nada, afecta el uso y destino de la propiedad.

Este Tribunal estima, además, que el hecho del Municipio asfaltar la calle principal no es, de por sí, constitutivo de un acto de dominio sobre la propiedad. Tanto el Alcalde Emeric, como el señor Córdova, admitieron que un ente gubernamental --que no es el Municipio-- pavimentó la vía principal. Ahora bien, el señor Mayol declaró que la calle principal se completó antes de parar el desarrollo en la propiedad. Estimó

que, simplemente, faltaba asfaltarla. Añadió que ya se había realizado un movimiento voluminoso de tierra, se habían instalados sistemas sanitarios, encintados y hasta aceras.⁶³ Este Tribunal no tiene duda que el Municipio no ejerció acto de dominio alguno, pues ni siquiera alteró la configuración del terreno.

La acción de expropiación a la inversa no tiene el fin de hacer del Estado un comprador involuntario de la propiedad. Por ende, no se puede pretender que el Municipio pague una compensación justa por una propiedad que nunca incauto ni de jure ni de facto. SHC no pudo probar que las actuaciones del Municipio afectaron de forma sustancial el uso físico de la propiedad. El mero hecho de proveer ciertos servicios esenciales, no implica que el Municipio ejerció actos de dominio sobre la propiedad. En este caso quedó meridianamente claro a través de la prueba que el Municipio no realizó acto de dominio alguno. Por el contrario, fueron los ocupantes --y nadie más-- quienes, por su cuenta, completaron las viviendas y residen en la propiedad.

El Municipio se ha mostrado dispuesto a acatar cualquier orden que el TPI dicte con relación al desahucio de los ocupantes. Al respecto, el Alcalde Emeric estimó que no era labor del Municipio lanzar a dichos ocupantes de la propiedad.⁶⁴ Destacó que SHC nunca le ha solicitado ayuda para desahuciar a nadie.⁶⁵ El señor Córdova señaló que mientras ejerció como asambleísta, o mientras fungía como Presidente de la Asamblea Municipal, nunca recibió un acercamiento por parte del señor Mayol o SHC para que se tomaran medidas

⁶³ TPO, 21 de septiembre de 2018, pág. 86.

⁶⁴ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 29.

⁶⁵ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág.68.

en contra de los ocupantes.⁶⁶ Añadió que asambleísta alguno, bajo su presidencia, le ha traído alguna queja relacionada a Quintas de Santa Elena y sus ocupantes.⁶⁷

El señor Mayol mencionó ciertas gestiones que realizó en aras de resolver el asunto de los ocupantes.

A continuación se enumeran:

1. Carta de 28 de junio de 2011⁶⁸: SHC suscribió una misiva a los ocupantes de la propiedad. En esta, solicitó que, dentro del término de 15 días, salieran de la propiedad. Expresó que de no hacerlo se vería en la obligación de comenzar una acción judicial. Expuso que el término vencía el 14 de junio de 2011.⁶⁹ El señor Mayol señaló que entregó, mediante una emplazadora, alrededor de 20 de estas cartas a los ocupantes de la propiedad.⁷⁰ Informó que los ocupantes no desalojaron la propiedad.⁷¹
2. Correo electrónico de 3 de diciembre de 2011⁷²: SHC envió un correo electrónico al Lcdo. Marcos Rodríguez Ema, Secretario de la Gobernación. Indicó que el propósito era notificarle de la situación que se estaba suscitando con los ocupantes y sobre las negociaciones que estaba teniendo con el Hotel W.⁷³ Enumeró las gestiones que el Municipio había realizado en la propiedad (*i.e.* asfaltar, entrega de agua, recogido de basura) sin su autorización. Señaló que el proyecto llevaba paralizado alrededor de cuatro años por razón de las transacciones con el Hotel W. Esbozó que "la alcaldesa o me compra el proyecto o tendré que desalojar a los 11 invasores que ocupan varias unidades de vivienda inmediatamente, de lo contrario tendría que radicar un proceso de desalojo y Demanda Civil por daños al [Municipio]".⁷⁴
3. Carta de 6 de marzo de 2013⁷⁵: SHC le envió una carta al Fiscal Barroso de la Fiscalía de Fajardo para enviarle fotos de los invasores. Solicitó se procediera con la radicación de cargos en contra de los ocupantes. Además, el señor Mayol testificó que se reunió, entre el 2010 y 2011, con el Fiscal Barroso para discutir de qué manera, si alguna, podía

⁶⁶ TPO, 20 de septiembre de 2016, págs. 132-133.

⁶⁷ TPO, 20 de septiembre de 2016, pág. 134.

⁶⁸ Apéndice Apelación, pág. 352.

⁶⁹ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 48-49.

⁷⁰ TPO, 21 de septiembre de 2011, págs. 50-51.

⁷¹ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 52.

⁷² Apéndice Apelación, págs. 353-356.

⁷³ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 53.

⁷⁴ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 55-56; Apéndice Apelación, pág. 354.

⁷⁵ Apéndice Apelación, pág. 270.

citarse a los ocupantes.⁷⁶ Sostuvo que dicha gestión no rindió resultado alguno.⁷⁷

4. Llamadas al Cuartel de la Policía en Vieques:

El señor Mayol testificó que llamó en ocasiones múltiples al Cuartel de Vieques para verificar si se habían tramitado las citaciones a los ocupantes. Declaró que se le indicó que dicha gestión "estaba en curso". El señor Mayol entendía que lo más propio era que la Fiscalía citara a los ocupantes mediante el Cuartel de Vieques.⁷⁸

5. Carta de 29 de abril de 2013⁷⁹:

SHC dirigió una misiva al Honorable Gobernador Alejandro García Padilla. En resumen, indicó las incidencias con los ocupantes y el apoyo que estos recibían del Municipio. Explicó que estaba "a la mejor disposición de venderle a la Compañía de Turismo el predio de terreno por un precio que sea justo y razonable".⁸⁰ Indicó que esperaba la intervención del gobernador, pues, ya había agotado todos los foros que podían ayudarle.⁸¹

El señor Mayol expresó que no radicó ninguna acción de desahucio contra los ocupantes. Admitió que tampoco se comunicó con el Alcalde Emeric o con la Asamblea Municipal para solicitar el desalojo de los ocupantes.⁸² Si bien es cierto que no procedía una acción bajo expropiación forzosa a la inversa, ello no implica que SHC queda huérfano de remedio alguno. SHC tiene a su disposición la acción de desahucio, que, en su día, podría proveerle el disfrute de su propiedad.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

La Juez Lebrón Nieves disiente con opinión escrita.

Notifíquese.

⁷⁶ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 57.

⁷⁷ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 58.

⁷⁸ TPO, 21 de septiembre de 2016, págs. 148-149.

⁷⁹ Apéndice Apelación, págs. 268-270.

⁸⁰ Apéndice Apelación, pág. 270.

⁸¹ TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 63.

⁸² TPO, 21 de septiembre de 2016, pág. 108

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

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