

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
SALA DE SAN JUAN

SAN GERÓNIMO CARIBE PROJECT, INC.,  
FIRSTBANK PUERTO RICO, INC.

Demandantes

v.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
representado por el Secretario de  
Justicia; JUNTA DE PLANIFICACIÓN,  
representada por su Presidente;  
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y  
PERMISOS representada por su  
Administrador; DEPARTAMENTO DE  
RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES,  
representado por su Secretario; HILTON  
INTERNATIONAL OF PUERTO RICO, INC. y  
HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION

Demandados

**K2AC 07-2577**

Caso Núm.

Sobre:

803

Sentencia Declaratoria

2007 DEC 19 PM 3:03

CENTRO JUDICIAL  
DE SAN JUAN  
RECIBIDO  
RADICACIONES

**DEMANDA EN SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA**

AL HONORABLE TRIBUNAL:

COMPARECEN, SAN GERONIMO CARIBE PROJECT, INC. ("SGCP") y  
FIRSTBANK PUERTO RICO ("FPR"), por conducto de sus respectivas  
representaciones legales que suscriben, y respetuosamente exponen,  
alegan y solicitan:

**LAS PARTES**

1. La demandante SGCP es una corporación organizada bajo las  
leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que es titular  
registral de ciertos terrenos localizados al lado del Hotel Caribe  
Hilton en los que ubica el proyecto conocido como Paseo Caribe y es  
el desarrollador del proyecto.<sup>1</sup> El Proyecto Paseo Caribe es un  
desarrollo de usos mixtos que en su etapa final incluirá dos condo-  
hoteles, un edificio de estacionamiento, tres condominios  
residenciales y un complejo de entretenimiento y establecimientos

<sup>1</sup> Originalmente de nombre San Gerónimo Development Corp., SGCP cambió su nombre  
al actual el 19 de julio de 2000.

de ventas al detal. Su dirección Postal y teléfono son: PH, Bolivia 33, San Juan, Puerto Rico 00917; 787-765-1619.

2. La demandante FPR es una institución bancaria organizada bajo las leyes de Puerto Rico, que es acreedor hipotecario de varias hipotecas inscritas que gravan las parcelas propiedad de SGCP donde ubica el Proyecto Paseo Caribe. Su dirección postal y su teléfono son: PO Box 9146 San Juan, PR 00908-0146; teléfono 787-729-8200.

3. El Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el "ELA") es la entidad constitucional que gobierna la Isla de Puerto Rico y es representado en procedimientos judiciales por ley por el Secretario de Justicia en su capacidad oficial. El Secretario de Justicia actualmente es el Honorable Roberto Sánchez Ramos. Su dirección postal y su teléfono son: Departamento de Justicia, PO Box 9020192, San Juan, Puerto Rico 00902-0192; teléfono 787-721-2900.

4. La Junta de Planificación es un departamento ejecutivo del ELA creado por la Ley número 75 del 24 de junio de 1975 y está representada por su Presidente. Su presidente es el Honorable Angel D. Rodríguez. Su dirección postal y su teléfono son: Apartado 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119; teléfono 787-723-6200.

5. La Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE") es un organismo gubernamental adscrito a la Junta de Planificación que está bajo la dirección de un Administrador. La ley habilitadora de ésta es la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975. Su Administrador actual es el ingeniero Luis A. Vélez Roche. Su dirección postal y su teléfono son: Apartado 41179 Minillas Station, San Juan Puerto Rico 00940; Teléfono 787-721-8282.

6. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales ("DRNA") es un Departamento Ejecutivo del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico creado por la Ley Num. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada y está representado por su Secretario. Su

Secretario actual es el Honorable Javier Vélez Arocho. Su dirección postal y su teléfono son: PO BOX 366147, SAN JUAN, PR 00936; Teléfono 787-999-2200.

7. Hilton International of Puerto Rico, Inc. ("Hilton") es una corporación organizada bajo las leyes del estado de Delaware y autorizada para llevar a cabo negocios en el ELA, que le vendió los terrenos objeto de esta petición a SGCP en el año 2000. La dirección postal de su Agente Residente, Sr. José Campo, es P.O. Box 9021872, San Juan PR 00902-1872.

8. Hotel Development Corporation ("HDC") es una corporación pública creada al amparo de las leyes del ELA, y está representada por su Presidente. Su Presidente actual es Lcda. Terestela González Denton. HDC le vendió terrenos objeto de este pleito a Hilton. Su dirección postal y su teléfono son: Su dirección postal y su teléfono son: PO Box 9023960, San Juan, PR 00902-3960; Teléfono 787-721-2400.

#### **HECHOS QUE ORIGINAN LA CONTROVERSIA**

9. El 11 de diciembre de 2007, el Secretario de Justicia, Roberto J. Sánchez Ramos (el "Secretario") emitió una opinión relacionada con una consulta denominada "Consulta Núm. 07-130-B" ("Opinión del Secretario de 2007") que se describe como una investigación del Departamento de Justicia sobre "el desarrollo y los trámites de permisología relativos a un complejo proyecto de construcción localizado en la entrada de la Isleta de San Juan, popularmente conocido como el Proyecto Paseo Caribe". Opinión del Secretario de 2007, pág. 2.

10. Esta investigación ejecutiva no fue notificada a SGCP ni se le solicitó participación alguna durante la misma. SGCP advino en conocimiento de la Opinión del Secretario de 2007 a través de los medios noticiosos del país.

11. Al final de su Opinión, el Secretario reconoce que no tiene facultad legal para determinar la titularidad de los terrenos objeto de la Opinión, lo que es facultad exclusiva de los tribunales. Sin embargo, y a pesar de que no puede establecer la extensión o la localización precisa de ciertos terrenos ganados al mar, concluye que parte del Proyecto Paseo Caribe y el Hotel Caribe Hilton ubican en terrenos ganados al mar y que "los terrenos ganados al mar, luego de la reserva que hiciera el Presidente de los Estados Unidos de América en 1903, no eran susceptibles de apropiación privada, ausente autorización legislativa específica y expresa para ello". Id., págs. 99 y 100.

12. La Opinión del Secretario de 2007 revoca dos opiniones anteriores del Departamento de Justicia; a saber, la Op. Sec. Just. Núm. 19 de 2002 y la Op. Sec. Just. de 25 de noviembre de 1970 (no publicada) y concluye por primera vez que todos los actos del ELA respecto de estos terrenos desde el 1919 hasta el presente son nulos; así como todos los actos llevados a cabo por todos aquellos que confiaron y descansaron en las actuaciones del ELA y adquirieron de ésta e invirtieron en los terrenos.

13. En su Opinión el Secretario acepta que el asunto de la titularidad es una controversia que debe ser dirimida únicamente por los tribunales.

14. Ello no obstante, en su Opinión, el Secretario recomendó que el DRNA "realice un nuevo deslinde de los terrenos objeto de controversia para que se establezca, de manera consistente con la presente opinión, la zona marítimo-terrestre en el área, así como las correspondientes servidumbres de salvamento y vigilancia litoral aplicables". Id., pág. 99. (Énfasis nuestro.) Ignora de esa manera la norma administrativa aplicable y el hecho de que tal determinación había sido hecha previamente.

15. A tenor con la Opinión del Secretario de 2007, la JP emitió una Resolución el 14 de diciembre de 2007, relacionada con la consulta de ubicación Número 1999-79-0155-JPU sobre el Proyecto Paseo Caribe, en la que dictó tres órdenes: (1) que las partes se expresaran sobre la Opinión del Secretario de 2007 en un término de cinco días; (2) que el DRNA realice y presente ante la JP un nuevo deslinde para establecer la zona marítimo-terrestre en el área y las servidumbres "de manera consistente" con la Opinión del Secretario de 2007; y (3) que la ARPE tomara las medidas necesarias para implementar las recomendaciones del Secretario.

16. Nótese que la segunda y tercera órdenes de la JP constituyen unas órdenes a otras agencias de llevar a cabo ciertos actos afirmativos partiendo de la premisa de que la Opinión del Secretario de 2007 adjudicó ya el asunto de la titularidad y se debe actuar para conformar los terrenos a la misma, desvirtuando así todo el proceso administrativo y el debido proceso de ley.

17. Además, en su Resolución, la JP reconoce que el asunto medular de este nuevo procedimiento administrativo es resolver unas "interrogantes sobre la titularidad de una parte de [los terrenos donde se autorizó la consulta de ubicación]". Resolución de 14 de diciembre de 2007 de la JP, pág. 1.

18. Ese mismo día, la ARPE, por su parte, citó a una vista para el 20 de diciembre de 2007, para que se muestre causa "por la cual no se deba dictar una orden dejando en suspenso los permisos y decretando la paralización de las obras de construcción que se están llevando a cabo en los predios [del Proyecto Paseo Caribe] por un término de sesenta (60) días", trasladando impermisiblemente el peso de la prueba a quien goza de la fe pública registral.

19. La Orden emitida por la ARPE no hace referencia a imputación alguna de que SGCP haya violado algún permiso bajo la jurisdicción de la ARPE o esté llevando a cabo alguna actividad sin

los correspondientes permisos. La Opinión del Secretario de 2007 tampoco imputa violación a permiso alguno.

20. La Orden cita como fundamento para esta actuación primordialmente los "hallazgos" del Secretario de que "al menos parte de las obras de construcción que se están llevando a cabo en el sector San Jerónimo de Puerta de Tierra radican dentro de terrenos ganados al mar, los cuales constituyen bienes de dominio público". Orden de la ARPE de 14 de diciembre de 2007, pág. 1.

21. Además, como el mecanismo escogido por la ARPE para esta vista fue el de mostración de causa, que le impone erróneamente el peso de la prueba a SGCP y no a quien impugna la titularidad de los terrenos, está claro que la ARPE está actuando partiendo de la premisa de que la Opinión del Secretario de 2007 es concluyente en cuanto a este asunto, convirtiendo dicho proceso en uno fútil.

22. Así, está claro por todas estas actuaciones que existe una controversia madura sobre la titularidad de los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe motivada por las expresiones del Secretario en su Opinión y actuaciones de la JP y la ARPE, así como las expresiones públicas del Gobernador de Puerto Rico, Hon. Anibal Acevedo Vilá, que ordenó paralizar las obras donde ubica el Proyecto Paseo Caribe.

**HECHOS RELATIVOS A LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS DE SGCP  
SOBRE EL "COAST GUARD PARCEL" Y SOBRE LAS HIPOTECAS  
QUE GRAVAN PORCIONES DE DICHAS PARCELAS**

23. Los terrenos propiedad de SGCP donde ubica el Proyecto Paseo Caribe consisten hoy de varias fincas. Las mismas fueron producto de dos parcelas principales: una conocida comúnmente como la Parcela de la Guardia Costanera ("Coast Guard Parcel") y la otra, la Finca 1037 - que era una finca resultante de una agrupación de una finca segregada de la Finca 439 y de una finca segregada de la Finca 906 (conocida comúnmente como el "Condado Bay

Parcel"). La titularidad de ambas fincas debe ser estudiada por separado. No obstante, el origen de ambas es similar.

I. Adquisición de los terrenos objeto de este litigio por los Estados Unidos

**A. Bienes de la Corona de España**

24. El primer cambio de soberanía ocurrió en la Isla de Borikén en el 1493. Originalmente la totalidad territorial de la misma pertenecía al Rey. Posteriormente y por diferentes actos y derechos fueron sus tierras adquiridas por particulares.

25. Hasta el 1898, al momento de la firma del Tratado de París, los bienes que no eran de propiedad privada eran de la Corona de España, incluyendo los de dominio público, según éstos definidos por las leyes españolas aplicables a Puerto Rico.

26. Entre esos bienes de la Corona estaba la Reserva Naval San Gerónimo, la que en parte incluía el Fortín San Jerónimo del Boquerón, los terrenos en que hoy enclava, entre otros, el Hotel Caribe Hilton, el edificio de oficinas conocido como Caribe, el Condominio San Luis, las casas circundantes, el Condominio Caribe Plaza y otras edificaciones comerciales del área.

**B. El Tratado de París de 10 de diciembre de 1898**

27. Por medio del Tratado de París: "España cede a los Estados Unidos la Isla de Puerto Rico ..." (Artículo II.) Por ello: "En cumplimiento con lo convenido en los artículos I, II y III de este tratado, España renuncia en Cuba y cede en Puerto Rico ..., todos los edificios, muelles, cuarteles, fortalezas, establecimientos, vías públicas y demás bienes inmuebles que con arreglo a derecho son de dominio público, y como tal corresponden a la Corona de España." (Artículo VIII.)

28. Por lo tanto, a partir de diciembre de 1898, todos los bienes patrimoniales de la Corona, así como los de dominio público en Puerto Rico pasaron al dominio, propiedad, de los Estados

Unidos. Consecuentemente, al cambiar el soberano, cambia el derecho aplicable. De ahí en adelante los terrenos en cuestión se gobiernan y regulan por la constitución y las leyes del adquirente y no por las de la nación cedente.

29. En virtud del Tratado de París, la Reserva Naval San Jerónimo, sus costas, playas, muelles, edificaciones, incluyendo el Fortín San Jerónimo, pasan a ser propiedad de los Estado Unidos; a ser utilizados, regulados y dispuestos conforme al Derecho de esa nación.

## II. Disposición de los bienes públicos por los Estados Unidos

### A. **Ley Foraker**

30. El 12 de abril de 1900 el Congreso de los Estados Unidos promulgó la Carta Orgánica de 1900 conocida como la Ley Foraker, para proveer, temporalmente, de rentas y un gobierno civil a la Isla de Puerto Rico, entre otros fines. Conforme a la Sección 13 de la misma quedaron<sup>2</sup> "bajo la dirección del Gobierno establecido por esta Ley, para ser administrados a beneficio del Pueblo de Puerto Rico; ..." lo siguiente:

todas las propiedades que puedan haber adquirido en Puerto Rico los Estado Unidos por la cesión de España en dicho Tratado de Paz, en puentes públicos, casas camineras, fuerza motriz de agua, carreteras, corrientes no navegables, y los lechos de las mismas, aguas subterráneas, minas o minerales bajo la superficie de terrenos particulares, y toda propiedad que al tiempo de la cesión pertenecía, bajo las leyes de España entonces en vigor, a las varias Juntas de Obras de Puertos de Puerto Rico, y todas las orillas de los puertos, muelles, embarcaderos y terrenos saneados, pero sin incluir la superficie de los puerto o aguas navegables, ...

31. Dispuso también la Carta Orgánica de 1900 en dicha sección 13, que "la Asamblea Legislativa creada por la presente, tendrá autoridad para legislar respecto a todos esos asuntos, según

---

<sup>2</sup> En inglés: "... is hereby placed under the control of the government established by this Act to be administered for the benefit of the People of Puerto Rico; and the legislative assembly hereby created shall have the authority, subject to the limitations imposed upon all its acts, to legislate with respect to all such matters as it may deem advisable." (Énfasis suplido.)

lo estimare conveniente, con sujeción a las limitaciones impuestas a todos sus actos."

32. De conformidad con lo anterior, los bienes objeto de la legislación son específicamente descritos, por lo que la acción se limita a éstos; no hay una transferencia del dominio o propiedad sobre los mismos; y, no es el "Pueblo de Puerto Rico" quien queda con la administración, sino el gobierno civil creado por esa ley federal. En virtud de la misma no se transfirieron al Pueblo de Puerto Rico el título o dominio sobre los mencionados bienes, mucho menos sobre todos los bienes de dominio público que adquirió Estados Unidos en virtud del referido Tratado. En otras palabras, aquellas otras propiedades, incluyendo la Reserva Naval San Gerónimo, no quedaron entonces bajo la dirección del Gobierno de Puerto Rico.

**B. Autorización al Presidente para reservar y disponer tierras y edificios propiedad federal en Puerto Rico**

33. El 1 de julio de 1902 se aprueba una ley por el Congreso para autorizar al Presidente de los Estados Unidos a reservar tierras y edificios propiedad federal en Puerto Rico para, entre otros propósitos, militar, naval, correos, tribunal federal según considere éste necesarios.

34. Mediante dicha legislación se autoriza también al Presidente a que,

"all the public lands and buildings, not including harbor areas and navigable streams and bodies of water and the submerged lands underlying the same, owned by the United States in said Island and not so reserved be, and the same are hereby, granted to the government of Puerto Rico, to be held or disposed of for the use and benefit of the people of said island: *Provided*, That said grant is upon the express condition that the government of Porto Rico, by and proper authority, release to the United States any interest or claim it may have in or upon the lands or buildings reserved by the President under the provisions of this Act ... (Énfasis suplido.)

35. El 16 de febrero de 1903, el gobierno de Puerto Rico aprobó legislación para autorizar al Gobernador, a su discreción y a nombre del Pueblo de Puerto Rico, a transferir ("convey") a los Estados Unidos ciertas tierras para fines navales, militares y otros propósitos públicos. En las distintas secciones de la Ley se identifican las tierras en particular. Además, cualquier interés o reclamación que el Pueblo de Puerto Rico pueda entonces o posteriormente adquirir en cualquier terrenos o edificios pertenecientes a los Estados Unidos en la Isla de Puerto Rico, que pudiera ser reservado por el Presidente para uso público en virtud de la ley federal de febrero de 1902.

**C. Proclamas y Órdenes Ejecutivas Presidenciales de 1903**

36. De conformidad con lo dispuesto en la Ley Foraker y en consideración a la ley aprobada por el gobierno de Puerto Rico, en junio de 1903, el Presidente de los Estados Unidos emite varias Proclamas y Órdenes Ejecutivas mediante las cuales el gobierno de los Estados Unidos se reserva ciertos bienes en la Isla de Puerto Rico. Entre estos están las tierras "forming the westerly and northerly portions of the Island of San Juan, Porto Rico ... extending from the Marina to El Morro on the West and from El Morro to San Gerónimo on the North". Esas tierras se designaron la Reserva Militar Principal ("Main Military Reservation") e incluían los terrenos de la Reserva Naval San Jerónimo.

37. Además, reservó los terrenos comprendidos en Isla Grande; las tierras del barrio La Puntilla; los terrenos al sur de la muralla de San Juan; y las tierras federales en la isla de Culebra y sus cayos adyacentes; los terrenos para el edificio de correos y tribunal en San Juan y otro para un hospital naval, entre otros.

**D. Ley Jones**

38. El 2 de marzo de 1917, el Congreso aprueba la segunda ley orgánica para Puerto Rico, la Ley Jones. La sección 7 de la misma

es más o menos igual a la sección 13 de la Ley Foraker, atemperandola en lo que a la transferencias y reservas de propiedades antes hechas por el Presidente. En el texto original en inglés a la transferencia de las propiedades descritas en la anterior ley se le añade "and all public lands and buildings not heretofore reserved by the United States for public purposes", disponiéndose así que las mismas están siendo, mediante dicha ley, "placed under the control of the government of Puerto Rico".

39. Mediante la sección 8 de la Ley Jones, "la superficie de los puertos y los cursos y extensiones de aguas navegables y los terrenos sumergidos bajo ellos dentro y alrededor de la Isla de Puerto Rico y de las islas y aguas adyacentes que ahora pertenecen a los Estados Unidos y no han sido reservados por los Estados Unidos para fines públicos quedan por la presente colocados bajo el dominio<sup>3</sup> del Gobierno de Puerto Rico, para que sean administrados de la misma manera y con sujeción a las mismas limitaciones que las propiedades enumeradas en [la sección 7]." Se dispone, además, "que todas las leyes de los Estados Unidos para la protección y mejoramiento de las aguas navegables de los Estados Unidos y para la conservación de los intereses de la navegación y del comercio, serán aplicables a dicha isla y aguas y a sus islas y aguas adyacentes, excepto en aquello en que las mismas sean localmente inaplicables."

40. Con lo anterior, se reafirma la reserva hecha por los Estados Unidos en 1903 sobre los terrenos que hoy enclava el Paseo Caribe y el Caribe Hilton, además de las propiedades que a grandes rasgos describimos al principio de esta Demanda, incluyendo el Fortín San Jerónimo. Queda claro que para el 1917, el gobierno de los Estados Unidos era el titular de esas tierras, incluyendo la

---

<sup>3</sup> En inglés el texto es: "be, and the same are hereby, placed under the control of the government of Porto Rico [Puerto Rico]..."

costa, zona marítimo terrestre y los terrenos sumergidos en su derredor.

**E. Arrendamiento a Virgil Baker**

41. Al 15 de diciembre de 1919, los terrenos de la Reserva Militar de San Juan estaban bajo el control del Departamento de Guerra de los E.U. En esa fecha y en virtud de la autorización en el Naval Appropriation Act de 11 de julio de 1919, se traspasan los mismos al Navy Department, creandose la Reserva Naval San Gerónimo.

42. La propiedad patrimonial se inscribiría el 21 de diciembre de 1921, en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I a nombre de los Estados Unidos de América, al folio 45 del volumen 9 de Puerta de Tierra, Finca Núm. 196, inscripción primera.

43. El 26 de agosto de 1919, la Marina le cede en arrendamiento al entonces retirado Teniente Comandante de la Marina Virgil Baker una parte de los terrenos de la Reserva Naval San Jerónimo, la que la Marina ya no necesitaba para sus propósitos. Ese arrendamiento contenía una estipulación a los efectos de que el mismo se hacía "pending complete transfer by Congress of title to the Lessee, which transfer needs the approval of the Navy Department".

44. Luego, el 15 de julio de 1921 se otorga el Contrato de Arrendamiento entre los Estados Unidos y Virgil Baker "under special authority of the Congress". Se especifica en el Primer párrafo de la parte declaratoria del Contrato que,

[The NAVY DEPARTMENT of the UNITED STATES OF AMERICA is actually the OWNER and IN POSSESSION of the following Tract of Land situated in the Island of Porto Rico: Tract of Land known as the San Gerónimo Naval Reservation and bounded as follows: On the North by the Sea; on the East by the small inlet known as the Laguna; on the South by the San Antonio Channel; and on the West by tracts of land belonging to the People of Porto Rico, and by a Tract of Land belonging to the TREASURY DEPARTMENT of the UNITED STATES, and by the Military Reservation of San Juan, Porto Rico. (Énfasis nuestro).

45. La propiedad queda desafectada y se segrega el lote objeto del arrendamiento y que se describe en detalle en el Contrato. Esa parcela incluye terrenos sumergidos en la costa norte, y en dirección hacia el este, incluyendo el Fortín San Jerónimo, terrenos sumergidos en la Laguna. Lo relativo al uso o disposición de esos bienes, aún considerados de dominio público bajo el gobierno español, se regían bajo el derecho de Estados Unidos.

46. El término del Contrato, especificado en letras y números en el texto del mismo, es por novecientos noventa y nueve (999) años. La consideración fue el pago de un dólar, la transferencia de ciertos terrenos que Baker hizo a los Estados Unidos y en reconocimiento a los servicios que prestó Baker fuera de servicio y que contribuyeron a salvar un buque de transporte del Ejército de los E.U. que estaba encallado en las costas de Puerto Rico.

47. El Gobierno exigió, y Baker se obligó en el Contrato a llevar a cabo las siguientes mejoras en el predio alquilado:

the construction of a two story concrete residence on the site of the old Fort San Gerónimo of a size suitable for a home for his family, which consists of his wife and six children; the construction of a one-story concrete house for garage and servant quarters; the filing of the tidewater action of the Laguna within the site to a level of at least two feet above high water and the construction of a boat house thereon; the filing of all the low marshy land which comprises a large part of the site. (Énfasis nuestro.)

El Contrato de Arrendamiento fue inscrito en el Registro de la Propiedad conforme surge de la inscripción séptima de la Finca Núm. 196, a los folios 46 vuelto y 51 vuelto del Tomo 9 de Puerta de Tierra, San Juan.

**F. Proclama Presidencial de 1929 transfiriendo la titularidad de los terrenos de la Reserva Naval San Gerónimo al Pueblo de Puerto Rico**

48. En virtud de la autoridad conferida en la Ley Jones; y que en la Proclama de 1903 se reservó para propósitos militares el predio conocido como la Reserva Militar de San Juan, el que incluía

un predio conocido como San Gerónimo; y que dicho predio, excluyendo un área de aproximadamente 5 acres, ya no era necesitada para los propósitos de los Estados Unidos, el Presidente Hoover, mediante Proclama de 26 de agosto de 1929 le transfirió y cede al Pueblo de Puerto Rico los terrenos patrimoniales que componen la Reserva Naval San Gerónimo.

49. El Contrato de arrendamiento había sido inscrito en el Registro de la Propiedad antes de esa transferencia, por lo que surte efecto contra el nuevo titular. Por ende, ésta no tiene efecto contra los derechos adquiridos por los arrendatarios y subarrendatarios bajo dicho Contrato. La transferencia tampoco afectó el derecho de los Estados Unidos para utilizar sin costo las propiedades en caso de guerra o emergencia nacional.

**G. Parcela conocida como Coast Guard Parcel**

50. La proclama Presidencial de 26 de agosto de 1929 describió específicamente la parcela de aproximadamente 5 acres, cuya propiedad retenía los Estados Unidos, de la siguiente manera:

... excepting and reserving, however, from the above described tract hereby conveyed, five (5) acres, more or less, heretofore assigned to the uses of the Navy Department for the development of the naval communications service and for other purposes of the United States, southerly and contiguous to the tract heretofore leased to Virgil Baker, and bounded on the north by the southerly line of the said Virgil Baker tract, being a straight line drawn from the point known as Point 85 at the southerly corner of the Virgil Baker tract, easterly along the southern line of said Virgil Baker tract through Point 86 to the Laguna; on the West by a straight line drawn southerly from said Point 85 along the westerly line of the tract hereby conveyed; on the east **by the shore line of the Laguna**; and on the south by the northerly line of a proposed road the course and location of which road are to be fixed hereafter. **The United States retains title to and jurisdiction over the said last mentioned five acres tract.** (Énfasis suplido.)

51. Por lo tanto, aún luego de esa Proclama, los Estados Unidos continúan siendo dueños de esos 5 acres, incluyendo, por expresión directa de la Proclama, la costa de ese predio. Es decir, la zona marítima terrestre pertinente continúa bajo la propiedad y jurisdicción de los Estados Unidos.

### III. Los terrenos ganados al mar

#### A. En la "Coast Guard Parcel" ("CGP")

##### 1. El relleno de parte del área de la costa de la CGP sobre terrenos sumergidos

52. El 2 de julio de 1940 se aprueba en Estados Unidos la P.L. No. 703 para expedir el fortalecimiento de la defensa nacional y autorizar al Secretario de Guerra para destinar los recursos necesarios para, entre otras cosas, "(1) to provide for the necessary construction, rehabilitation, conversion, and installation at military posts, depots, stations, or other localities, of plants, buildings, facilities, utilities and appurtenances thereto."

53. En noviembre de 1940 la Marina de Guerra inicia unos trabajos de relleno en las aguas navegables de la costa de la CGP. El área a rellenar de manera permanente sería de alrededor de 450 pies de largo, 200 pies de ancho y 6 pies sobre el "mean low water".

54. El 9 de diciembre de 1940, la Marina presentó a la Comisión de Servicio Público de Puerto Rico la solicitud para el relleno en cuestión. Igual al Departamento de lo Interior de Puerto Rico el 10 de diciembre de 1940.

55. El 18 de los mismos, el entonces Comisionado Interino, José G. Bloise, expresa su endoso al proyectado relleno. El 7 de enero de 1941, la Comisión de Servicio Público de Puerto Rico aprobó el permiso para el mismo.

56. El 25 de febrero de 1941, se le notificó al Capitán del Puerto de San Juan y al Comisionado de lo Interior de las aprobaciones de los permisos para el relleno del área.

57. Las obras de relleno concluyeron el 1 de octubre de 1941. Una inspección de las obras reveló que las mismas estaban conformes con los planos del permiso.

58. Los trámites antes evidenciados demuestran que el relleno de la zona de la costa de la CGP fue llevado a cabo con los permisos de las autoridades competentes y con jurisdicción sobre la materia para esa fecha en terrenos patrimoniales.

59. Durante 50 años, el gobierno de los Estados Unidos tuvo la posesión ininterrumpida de dichas tierras y en calidad de dueño, como parte de los terrenos que se reservó mediante la Proclama Núm. 1889 de 26 de agosto de 1929.

## **2. Transacciones con la Coast Guard Parcel**

### **i. Venta de los Estados Unidos a la Administración de Terrenos de Puerto Rico**

60. El 15 de mayo de 1990, el ELA solicitó información a la Administración de Servicios Generales de los EEUU sobre la titularidad de los terrenos conocidos como "United States Coast Guard San Geronimo Housing Area", cuyos terrenos incluían el *Coast Guard Parcel*, aparentemente motivado porque la Guardia Costanera había desalojado la parcela y la Administración de Servicios Generales federal la había anunciado para la venta en pública subasta.

61. El 21 de mayo de 1990, la Administración de Servicios Generales le contestó al ELA remitiéndoles ciertos estudios de título y un memorando de la Guardia Costanera de 1980 en el que se concluye que el Gobierno federal había advenido dueño de la parcela de 1.92 acres ganados al mar cuando tomó control absoluto de la misma, utilizando fondos apropiados para construir edificios gubernamentales allí, en el 1941, mediante el mecanismo de expropiación a la inversa ("inverse condemnation").

62. El memorando explicaba, además, que el Gobierno del ELA hubiera tenido derecho a compensación por este acto si hubiera iniciado una acción bajo la Ley Tucker dentro del término de seis (6) años y, al no haberlo hecho, la reclamación estaba prescrita.

Así, el memorando concluye que la parcela era de la propiedad del Gobierno federal.

63. Entonces, el 4 de octubre de 1990, el Departamento de Justicia del ELA le envió a la Administración de Servicios Generales federal una reclamación extrajudicial de título sobre el terreno conocido como "United States Coast Guard San Geronimo Housing Area" en la que hizo mención expresa de los terrenos ganados al mar al ser rellenados. En ese momento, el ELA impugnó la capacidad del Gobierno federal de venderle ese terreno a terceros, alegando que no existiendo ya un uso militar para los mismos, éstos se debían traspasar gratuitamente al Gobierno del ELA.

64. Un memorando de 2002 de la Administración de Terrenos explica que la controversia en ese momento era si la parcela se consideraba como terrenos de la Corona y tenían que revertir al ELA al ser excedente a sus usos militares o si se consideraba que había sido adquirida por acreción o relleno por el Gobierno federal y éste los podía vender como titular en pleno dominio para recuperar los costos del relleno.

65. Surge de un memorando al entonces Gobernador, Hon. Rafael Hernández Colón, de 14 de febrero de 1991, cuya copia obra en los expedientes de la Administración de Terrenos, que las probabilidades de prevalecer o no en contra del Gobierno federal en los tribunales en relación con ese asunto fueron consideradas en ese momento junto con la tasación de la propiedad en \$10.73 millones y que el Gobierno federal había ofrecido vendérsela al ELA en \$6.8 millones. Entonces se recomendó negociar para tratar de obtener la parcela por aproximadamente \$5 millones.

66. Mediante "Deed" fechado 21 de noviembre de 1991, la Administración de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adquirió, a título oneroso, mediante compra a los Estados Unidos, por conducto de la Administración de Servicios Generales federal, los terrenos patrimoniales del CGP por la cantidad de \$4,800,000.

67. En virtud de esa transacción, los E. U.,

does hereby grant, remise and forever release unto the Puerto Rico Land Administration, all its rights, title and interest as such may be in and to the property which contains ALL AREA of 4.516 acres more or less, and more particularly described as:

All hat certain land located in ward Puerta de Tierra, Municipality of San Juan, Puerto Rico, bounded on the north by the Caribe Hilton Hotel parking area and other privately-owned lands, on the east by Condado Lagoon, on the south by Ponce de León Avenue and on the west by Muñoz Rivera Boulevard ...

68. Es de notar que mediante el "Deed" se transfieren a la Administración de Terrenos los mismos derechos y privilegios que sobre la propiedad tenía los Estados Unidos; se acuerda en el párrafo 5 de la misma que la Administración acuerda, a su nombre, y el de sus sucesores en interés y cesionarios, que éstos no discriminarán por razón de raza, color, religión. sexo u origen nacional, "in the use, occupancy, sale, or lease of the property, ...".

69. Como evidencia adicional del carácter patrimonial de la parcela adquirida, se pactó que la Administración sometería a la parte vendedora , durante cada uno de los tres próximos aniversarios de la compra, un informe conteniendo la descripción de cada porción de la propiedad que se re-venda; el precio de dicha venta; la identidad del comprador; y el uso del terreno que el comprador le dará; etc., entre otras cosas.

70. En el párrafo 7 de la cláusula dos, la Administración aceptó que el documento,

"amicably settles, releases and waives any and all disputes, claims, and causes of action including but not limited to title actions, in any way related to the subject property and arising from the beginning of time through to the current date." (Énfasis suplido.)

71. No obstante ser la CGP un predio de terreno independiente y separado de la finca 196 que en 1929 fue transferida a Puerto Rico, la CGP se inscribió mediante nota marginal a nombre de los

Estado Unidos, pero por error como parte de la finca transferida, la finca número 196.

72. Para corregir el que no se inmatriculó como finca independiente, de la finca 196 la Administración de Terrenos y el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico le solicitaron al Registrador de la Propiedad, mediante Instancia Solicitando Rectificación Registral fechada 5 de octubre de 1998, que procediera "a abrir la oportuna hoja o folio particular con el número que corresponda a la [CGP], cuyo titular es la Administración de Terrenos de Puerto Rico."

Como resultado el Registrador de la Propiedad inscribió la CGP como finca independiente y aparte en el Registro de la Propiedad y le asignó el número 904 a esta finca registral.

**ii. Deslinde de la Zona Marítima terrestre por el DRNA en el 1994**

73. Conforme al Plano de Mensura de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, Plano Núm. 34-M-92 de julio de 1992, el 13 de diciembre de 1994, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico certificó el deslinde de la zona marítimo terrestre de la CGP. El DRNA determinó que la línea que divide esa zona es la misma que al presente.

74. La certificación del DRNA confirma, en lo que la costa pertinente respecta, que tierra adentro, más allá de la línea de deslinde de dicha zona, el mar no baña en su flujo y reflujo, ni son sensibles las mareas, ni llegan las mayores olas en los temporales.

**iii. Transferencia de la CGP a Hotel Development Corporation por la Administración de Terrenos.**

75. Mediante la escritura Número 1 "Deed of Rectification of Area and Transfer of Real Property" fechada 6 de noviembre de 1998, la Administración de Terrenos, titular de la CGP desde 1991, le transfiere dicha parcela a la Hotel Development Corporation (HDC).

76. Mediante dicha escritura se corrige la cabida de la finca como resultado de la mensura que hiciera el agrimensor Renán López de Azúa según certificado el 24 de agosto de 1998. Copia de dicho certificado y del Plano de Mensura fueron sometidos al Registro de la Propiedad con la copia certificada de la escritura.

77. La descripción de la CGP en el Registro de la Propiedad, Primera Sección, San Juan, finca número 904, al completarse esas transacciones era la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de veinte mil diez y siete punto ocho cero cero dos (20,017.8002) metros cuadrados, equivalentes a cinco punto cero nueve tres uno (5.0931) cuerdas, en lindes por el NORTE con el Condominio San Luis, Calle Las Palmeras, terrenos de Carmen T. Pizá Vda. de Gómez y con terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el SUR, con la calle Marginal de la Avenida Ponce de León; por el ESTE, con la Laguna del Condado; y por el OESTE, con la Avenida Luis Muñoz Rivera.

78. El tracto registral de esa parcela de terreno, hasta ese entonces, era que la misma estaba inscrita a nombre de los Estados Unidos, adquirida mediante el Tratado de París. Ese titular registral le vende la propiedad a la Administración de Terrenos y se inscribe su título. Siete años más tarde, ésta transfiere el título a la HDC.

79. No consta en el Registro de la Propiedad referencia específica sobre terrenos ganados al mar como parte de dicha finca. Tampoco surge del Registro discrepancia alguna sobre la titularidad de la parcela o sobre los asientos del registro y la realidad fuera de éste.

#### **iv. Venta de la CGP por HDC a Hilton International**

80. El 6 de noviembre de 1998, HDC le vende a Hilton International of Puerto Rico, Inc. (Hilton) la CGP mediante la escritura número 1 de esa fecha, "Deed of Transfer of Real Property

and Assignment of Leashoid Interests". Esa transacción fue presentada en el Registro de la Propiedad.

81. HDC reconoció en la Cláusula Novena de la Escritura, su obligación de sanear en caso de evicción. Además, en la Cláusula Décima, página 18 de la referida escritura, La vendedora, HDC, garantizó y representó a la compradora, Hilton, quien materialmente descansó en éstas, lo siguiente:

"Transferor warrants and represents, and the Transferee materially relies, on the following:

(a) Transferor has good, legal, marketable title ... and in fee simple to the Coast Guard Parcel."

(Énfasis suplido.)

82. La CGP se vendió sujeta a un derecho de retracto para la eventualidad de que no se llevaran a cabo, oportunamente, las obras a las que se obligó Hilton a desarrollar en la CGP, según allí especificado, incluyendo un "retail entertainment complex" y un edificio de estacionamientos.. En tal caso, la HDC podía readquirir dicha parcela por \$5,000,000.

83. Estas transacciones entre HDC y Hilton constaban presentadas en el Registro de la Propiedad y pendientes de despacho cuando se hizo un estudio de título el 6 de junio de 2000.

**v. Venta de la CGP por Hilton International a San Gerónimo Caribe Project, Inc.**

84. Más de año y medio luego de haber adquirido la CGP, el 21 de julio de 2000, Hilton le vende a SGCP, la CGP mediante la Escritura de Compraventa Número 1. Allí se describe la finca 904 de la siguiente manera:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 20,017.8002 metros cuadrados, equivalentes a 5.0931 cuerdas, en lindes por el Norte, con el Condominio San Luis, Calle Las Palmas, terrenos de Carmen T. Pizá Viuda de Gómez y terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el Sur, con la calle marginal de la Avenida Ponce de León; por el Este, con la Laguna del Condado; por el Oeste, con la Avenida Luis Muñoz Rivera.

85. El precio de la compraventa fue pactado en \$4,962,000, el cual fue satisfecho mediante el pago de \$500,000 efectuado con anterioridad al acto de otorgamiento y \$4,462,000 en el mismo acto.

86. El precio de la compraventa resultaba menor que el precio pagado por Hilton a la HDC. Sin embargo, con motivo de las obligaciones que asumió SGCP mediante contrato separado con Hilton y relacionadas con las obligaciones de éste sobre el desarrollo de la CGP al que se comprometió con HDC, incluyendo el "retail entertainment complex" y el edificio de estacionamientos, Hilton y SGCP pactaron en la Escritura lo siguiente:

The parties hereto acknowledge that the value of the obligations that were assumed by the Purchaser from Seller under the Agreements exceed the difference between the Purchase Price and the price being paid by the Seller for the Coast Guard Parcel on the date hereof. In consideration for the assumption of said obligations by the Purchaser, the parties hereto have agreed that the Purchase Price will be less than the price that the Seller paid to Hotel Development Corporation for the Coast Guard Parcel. As a result of the foregoing, it is the intention of the parties to this Deed that the difference between the price paid by the Seller for the Coast Guard Parcel, as reflected in the Registry and the Purchase Price do not be considered and should not constitute a donation by the Seller to the Purchaser under Puerto Rico law.

87. SGCP adquiere el título sobre la CGP de quien aparece como dueño en el Registro de la Propiedad; en una transacción onerosa; sin discrepancias en cuanto a su título, sea por sus dueños anteriores o por ser de dominio público, o entre el Registro y la realidad extraregstral; y sin que conste del Registro información alguna de que la CGP tiene una parte ganada al mar.

**B. Los terrenos bajo el Contrato de Arrendamiento de Virgil Baker**

88. El relleno de los terrenos sumergidos en la costa este de la parcela objeto del arrendamiento (Laguna del Condado) y en la costa norte de la misma (Océano Atlántico), ocurrió en la década de 1950, luego de la Proclama de 1929.

89. La costa y terrenos sumergidos en los que se llevó a cabo el relleno estaban dentro de los lindes del arrendamiento, por lo tanto, se llevaron a cabo dentro de los terrenos arrendados por los Estados Unidos a Virgil Baker.

90. En virtud de ese arrendamiento, el arrendador le cedió al arrendatario el libre y pacífico disfrute de los derechos y la propiedad que éste tenía cuando los arrendó.

91. En la alternativa, el relleno en las costas y los resultantes terrenos ganados al mar, aún cuando la zona marítima terrestre y los terrenos sumergidos hubieran sido de dominio de Puerto Rico, no hace que los terrenos en cuestión se hubieren mantenidos como de dominio público.

**1. Subarrendamiento sobre la Parcela 1 a favor de PRIDCO**

92. El 17 de enero de 1947, San Gerónimo Development Company, una corporación propiedad de Virgil Baker, a la cual éste le había cedido sus derechos bajo el Contrato de Arrendamiento de 1921, le subarrienda a la Puerto Rico Industrial Development Company (PRIDCO) la parcela identificada con el número 1 en dicho contrato, la que se describe con sus puntos, rumbos y colindancias, con un área total de 44,722.06 metros cuadrados.

93. El precio del contrato de subarrendamiento fue de \$400,000. El término del mismo es por los restantes años del arrendamiento original. En los predios subarrendados es que se ha construido el Hotel Caribe Hilton.

94. Distinta y separada de la Parcela 1 es el área de los terrenos y la costa y terrenos sumergidos en que enclava el Fortín San Jerónimo. Esa área se separa de la llamada Parcela 1 y se identifica como la Parcela 2. La misma no es parte de lo que se le subarrienda a PRIDCO. Dentro de los lindes de esa Parcela 2 están la costa, los arrecifes y los terrenos sumergidos.

95. El 21 de enero de 1947 se otorga la Escritura Número 1 mediante la cual se reconoce el contrato de subarrendamiento y se utiliza para llevar el Contrato al Registro de la Propiedad e inscribirlo en el mismo. El Contrato se inscribe en el Registro a favor de PRIDCO al folio 213, volumen 18, Puerta de Tierra, finca núm. 196, inscripción 32.

**2. Expropiación del área del Contrato de Arrendamiento de Baker correspondiente al Fortín San Jerónimo**

96. El 18 de noviembre de 1949 el Pueblo de Puerto Rico presenta una Demanda en el Tribunal de Expropiaciones de Puerto Rico, Caso Núm. 307, contra Virgil Baker para expropiarle la llamada Parcela 2, con un área de alrededor de 10,000 metros cuadrados, los que incluyen las costas, los arrecifes y los terrenos sumergidos; fijándose el valor a compensar en la cantidad de \$35,260.00. Se utilizan para delimitar la propiedad los puntos y rumbos pertinentes del plano del arrendamiento original de Baker.

97. Con la Declaración de Adquisición y Entrega Material de la Propiedad que se presenta con la Demanda se incluye el "Exhíbit A" describiendo la propiedad objeto de la expropiación de la siguiente manera:

Esta Parcela, según el registro de la Propiedad de San Juan arroja una cabida de 3,360.448 metros cuadrados y según el plano levantado por la Compañía de Fomento que se acompaña, tiene una cabida incluyendo las tierras sumergidas de 10,309.55 metros cuadrados, de los cuales 3,360.448 metros cuadrados son de tierra firme y 6,949.1023 metros cuadrados son de tierras sumergidas.

98. A solicitud de los demandados, el caso de expropiaciones fue trasladado al Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico. Luego de una estipulación entre las partes en dicho tribunal, se dictó sentencia de conformidad el 28 de agosto de 1953, determinándose que la compensación a pagar sería la cantidad de \$64,000.

99. A partir del 18 de noviembre de 1949, se consolidó en el Pueblo de Puerto Rico la propiedad del predio objeto de la expropiación forzosa al adquirir éste los derechos de Baker/San Gerónimo Development Company en el arrendamiento, habiendo adquirido el título sobre el predio en virtud de la Proclama Presidencial de 1929.

100. En los 1950s, la Compañía de Fomento decidió ampliar el Hotel Caribe Hilton y solicitó una Consulta de Ubicación ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, Número 3129c. Mediante Informe de la Junta, adoptado el 22 de junio de 1955, se aprueba la Consulta para la construcción de dicha ampliación. Entre las cosas aprobadas en el Informe estuvo la reclamación de terrenos bajo agua con el objetivo de crear áreas de estacionamiento para 184 vehículos, y mejorar los alrededores del antiguo Fuerte San Gerónimo.

**3. Cesión del subarrendamiento sobre la parcela 1 - Caribe Hilton - de PRIDCO a HDC**

101. El 1 de octubre de 1992 los derechos de PRIDCO bajo el Contrato de Subarrendamiento fueron cedidos a HDC mediante la Escritura número 16, Cesión de Derechos, otorgada en dicha fecha. La misma se presentó para inscripción en el Registro de la Propiedad, vuelto del folio 209 del volumen 23 de Puerta de Tierra.

**C. Finca Número 439**

102. El 27 de abril de 1959, el Secretario de Obras Públicas de entonces emite una Certificación solicitando la inscripción en dominio de una parcela de terreno en el área entre el Fortín y los terrenos del Caribe Hilton.

103. Luego de describir los antecedentes histórico-legales en el párrafo Primero, señala que "'El Estado Libre Asociado de Puerto Rico', ha estado poseyendo hasta la fecha actual la siguiente propiedad:

Porción de playa y área marítima localizada en el Barrio Puerta de Tierra ...

Está en lindes por el Norte, con el puente de acceso al Fuerte San Gerónimo; al Sur, con área marítima perteneciente al Hotel Caribe Hilton; al Este, con aguas de la Laguna del Condado y al Oeste con terrenos del Caribe Hilton.

Tiene un área superficial de 1,411.01 metros cuadrados, ...

[Describe los rumbos y distancia.]

SEGUNDO: Que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico hasta la fecha de hoy ha tenido la posesión y el dominio de la mencionada finca o parcela de terreno desde el año 1900, habiéndola adquirido por cesión que le hiciera el Gobierno de los Estados Unidos ...; en parte y por ganancias naturales al haberse retirado las aguas marítimas en ese sector.

TERCERO: Que esa parcela ... se encuentra libre de todo gravamen; desde la fecha indicada ha estado en la posesión y dominio del Pueblo de Puerto Rico, ... habiendo sido dedicada siempre a uso público ...,

CUARTO: Por la presente certificación se solicita ..., que la finca anteriormente descrita sea inscrita a título de dominio a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a virtud de los Apartados 31 y 32 del reglamento de la Ley Hipotecaria, ...

104. Por lo expresado en la Certificación, la solicitud del Secretario de Obras Públicas es a los efectos de inscribir dicha parcela como una de dominio patrimonial del Estado y no como un bien de dominio público.

105. Mediante Escritura 42 de Traspaso otorgada el 27 de diciembre de 1961, el entonces Secretario de Obras Públicas le traspasa a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico la parcela objeto de la certificación antes mencionada, la que fue inscrita como la Finca Número 439 en el Registro de la Propiedad, Sección de San Juan.

106. Se expresa en la Escritura que la parcela en cuestión, "fue ganada al mar por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y se halla inscrita en el Registro de la Propiedad ..."; que se le se solicitó al Gobernador la autorización para el traspaso de dicha

parcela a la Compañía; libre de costo; que mediante autorización del Gobernador Interino en orden Ejecutiva se aprobó el traspaso sin costo a la Compañía; y, que las partes tiene convenido entre sí el traspaso "de acuerdo con los términos del Artículo Uno de la Ley Núm. 280 de 5 de abril de 1946, titulada "Para Autorizar al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus Agencias y subdivisiones Políticas, Incluyendo los Municipios y el Gobierno de la Capital, a traspasar y Ceder a la Compañía ..., Cualquier Propiedad o Interés sobre la Misma". Consecuentemente, se traspasa a la Compañía la parcela de terreno [Finca Número 439], con todos sus usos, derechos, servidumbres y pertenencias inherentes y todo cuanto le es anexo y le corresponde de acuerdo con las disposiciones de las leyes antes mencionadas."

107. Se confirma mediante esa transacción el carácter patrimonial de la Finca Número 439 y que la misma fue cedida y traspasada como tal en virtud de y por autorización de la legislación indicada.

#### **D. Condado Bay Parcel**

108. El 5 de octubre de 1998, el Secretario de Transportación y Obras Públicas expidió una Certificación, a los efectos de que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico era el dueño de dos parcelas de terreno, entre las cuales está una, la que allí se describe de la siguiente manera:

URBANA: Parcela de terrenos localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de trece mil ciento cuarenta y uno punto cuatro seis seis siete metros cuadrados (13,141.4667 m.c.), equivalentes a tres punto tres cuatro tres cinco cuerdas (3.3435 cdas.), en lindes por el NORTE con terrenos pertenecientes al Caribe Hilton; por el SUR con terrenos pertenecientes a la Administración de Terrenos de Puerto Rico; por el ESTE, con aguas de la Laguna del Condado y por el OESTE con terrenos del Caribe Hilton.

109. Mediante dicha Certificación, afirma el Secretario del DTOP que según los antecedentes que obran en los archivos del

Departamento de Obras Públicas, "el Estado Libre Asociado de Puerto Rico posee a título de dueño las fincas antes descritas, como terrenos adquiridos del Mar"; y que "ha tenido la posesión y el dominio de dichas fincas, según consta de nuestros archivos por más de cuarenta (40) años, en concepto de dueño, de buena fe pública, pacíficamente y sin interrupciones, no habiendo otros antecedentes en los archivos de este Departamento referente a la aludida finca."

110. Por ello, le solicita al Registrador de la Propiedad, Sección Primera, San Juan, que inscriba "a título de DOMINIO" dicha parcela, a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. La parcela fue inscrita en el Registro de la Propiedad como Finca número 906, tomo de folios móviles de Puerta de Tierra, primera inscripción.

111. Mediante carta fechada 28 de octubre de 1998, el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico autorizó al Secretario de Transportación y Obras Públicas a ceder y traspasar la Condado Bay Parcel a la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

112. El 4 de noviembre de 1998, el Secretario del DTOF le requiere al Registrador de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, que en virtud de la cesión y traspaso de dicha parcela a la Compañía de Turismo que inscriba el título de la misma a favor de ésta.

**E. Finca 1037**

113. Como parte de la transacción entre HDC y Hilton, ésta se obligó a llevar a cabo el desarrollo de ciertas estructuras, lo que llevó a que el precio final de la transacción ascendiera a \$192.8 millones.

114. Hilton entonces vendió una parcela de 1.3055 cuerdas a SGCP para el desarrollo de un condo-hotel con el propósito de cumplir con una parte de los compromisos hechos con HDC.

115. La parcela que Hiltón le vendió a SGCP fue una nueva finca resultante de la agrupación de dos parcelas segregadas - una del *Condado Bay Parcel* (Finca 906) y otra de la Finca 439 - para formar la Finca 1037, que fue vendida a e inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de SGCP.

116. La venta de la Finca 1037 a SGCP se llevó a cabo mediante la Escritura Número 2 de 21 de julio de 2000 ante notario público, que describe esta nueva finca de la siguiente manera:

URBANA: Predio de terreno situado en el barrio Puerta de Tierra del municipio de San Juan con una cabida superficial de 1.38 cuerdas, equivalentes a 5,424.1528 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con el remanente de la parcela Condado Bay y con el remanente de la parcela 439; por el Sur, con la Laguna del Condado; por el Este, con el remanente de la parcela 439 y la Laguna del Condado; y por el Oeste, con la parcela Coast Guard y con el remanente de la parcela Condado Bay.

117. Esta escritura sobre segregación, agrupación y compraventa fue inscrita en el Registro de la Propiedad y posteriormente fue agregada al *Coast Guard Parcel* (Finca 904) mediante la transacción descrita antes.

Por ello, dicha Finca ya no existe en el Registro de la Propiedad.

118. Mediante Escritura Número 13 de 18 de septiembre de 2000 otorgada ante notario público, SGCP agregó al *Coast Guard Parcel* la Finca 1037. La cabida de la Finca 1037 era de 1.38 cuerdas, equivalentes a 5,424.1528 metros cuadrados, y la cabida de la finca agregada formó entonces una parcela que era de 6.4731 cuerdas equivalentes a 25,441.9530 metros cuadrados.

119. La parcela resultante de esta agregación sigue siendo la Finca 904, cuya descripción al día de hoy se describen más adelante. De esta parcela, se segregaron cinco fincas que se describen más abajo, subsistiendo al día de hoy seis fincas registradas (incluyendo el remanente de la finca 904) donde ubica el Proyecto Paseo Caribe.

120. Mediante Escritura Número 25 de 10 de abril de 2003 otorgada ante notario público, SGCP segrega de la Finca 904 una parcela de 4,793.0573 metros cuadrados, equivalentes a 1.2194 cuerdas, de esta finca. La parcela que resultó de esta segregación se conoce como la parcela "Condado Lagoon" y consta inscrita al tomo móvil 43 del Barrio Puerta de Tierra (San Juan I), Finca 1038. En esta parcela, luego de la segregación que se describe en el párrafo 121 (siguiente), es que ubica el condominio conocido como Condado Lagoon Villas.

121. De la Finca 1038 se segregó una parcela conocida luego de la segregación como "Camino de Acceso Fortín San Cristóbal - Sector Norte" mediante la Escritura Número 3 otorgada ante notario el 25 de abril de 2005 y que consta inscrito en el Registro al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, y que constituye la Finca 1043.

122. La descripción registral de la Finca 1043 es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan con una cabida superficial de mil quinientos sesenta y cinco punto cinco cero siete seis (1,565.5076) metros cuadrados, equivalentes a cero punto tres nueve ocho tres (0.3983) cuerdas. En lindes por el NORTE, con el remanente de la parcela Condado Bay, con el remanente de la parcela de la cual se segrega y con el remanente de la parcela cuatrocientos treinta y nueve (439); por el SUR, con la Laguna del Condado; por el ESTE, con el remanente de la parcela cuatrocientos treinta y nueve (439) y la Laguna del Condado; y por el OESTE, con el remanente de la parcela del Coast Guard.

123. La descripción registral del remanente de la Finca 1038 que quedó luego de la segregación de la Finca 1043 es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan con una cabida superficial de tres mil doscientos veintisiete punto cinco cuatro nueve siete (3,227.5497) metros cuadrados, equivalentes a cero punto ocho dos uno uno (0.8211) cuerdas. En lindes por el NORTE, con el remanente de la parcela Condado Bay y con el remanente de la parcela cuatrocientos treinta y nueve (439); por el SUR, con camino segregado según surge del plano de inscripción aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos en el caso número cero cuatro IU dos guión CET cero dos guión cero dos ocho dos siete (04IU2-CET02-02827); por el

ESTE, con dicho camino segregado; y por el OESTE, con el remanente de la parcela del Coast Guard.

124. Mediante Escritura Número 26 de 10 de abril de 2003 otorgada ante notario público, SGCP segrega de la finca 904 una parcela de 6,588.8785 metros cuadrados equivalentes a 1.6763 cuerdas. La parcela que resultó de esta segregación se conoce como el "Caribe Plaza Parcel" o "Parcela a Segregarse (Phase 2)" y se inscribió a nombre de SGCP en el tomo móvil del Barrio Puerta de Tierra (San Juan I), Finca Núm. 1039, el 14 de octubre de 2004. Esta parcela no contiene terrenos ganados al mar, pero aún así fue incluida en la Orden de ARPE. La descripción registral de esta parcela es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de seis mil quinientos ochenta y ocho punto ocho siete ocho cinco (6,588.8785) metros cuadrados, equivalentes a uno punto seis siete seis tres (1.6763) cuerdas. En lindes, por el NORTE, con el Condominio San Luis, Calle Las Palmas y terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el SUR, con la calle marginal de la Avenida Ponce de León; por el ESTE, con el remanente de la Parcela de la cual se segrega; por el OESTE, con la Avenida Luis Muñoz Rivera.

125. Todas estas escrituras constan presentadas para inscripción o inscritas en el Registro de la Propiedad. Un estudio de título de 19 de junio de 2007 revela que luego de estas segregaciones, la descripción de la Finca #904 de Puerta de Tierra conocida como el *Coast Guard Parcel* consta inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra (Sección I de San Juan), con la siguiente descripción registral tomada de la inscripción decimotercera al tomo 43 del sistema de folio móvil de Puerta de Tierra:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 14,060.0172 metros cuadrados, equivalentes a 3.577 cuerdas. En lindes por el Norte, con el Condominio San Luis, calle Las Palmas y terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el Sur, con la calle marginal de la Avenida Ponce de León; por el Este, con la Laguna del Condado; y por el Oeste, con la parcela denominada "Parcela a segregarse Phase 2" en el plano de segregación.

126. Entonces, mediante Escritura Número 1 de 4 de abril de 2006 otorgada ante notario público, SGCP segregó de la Finca 904 una parcela identificada en la escritura como parcela #1 (Laguna Plaza Parcel) con una cabida de 6240.4989 metros cuadrados, equivalentes a 1.5877 cuerdas; y una parcela identificada como "Camino de Acceso" (Fortín San Cristóbal) con cabida de 1984.3022 metros cuadrados equivalentes a 0.5049 cuerdas. Estas segregaciones constan presentadas y pendiente de despacho al Asiento 344 Diario 1077 de fecha 20 de abril de 2006.

127. La descripción registral del *Laguna Plaza Parcel* es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de seis mil doscientos cuarenta punto cuatro nueve ocho nueve (6,240.4989) metros cuadrados, equivalentes a uno punto cinco ocho siete siete (1.5877) cuerdas. En lindes, por el NORTE, con el Condominio Condado Lagoon Villas, Camino de Acceso al Fortín San Cristóbal y terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el SUR, con la calle marginal de la Avenida Ponce de León; por el ESTE, con Camino de Acceso al Fortín San Cristóbal; por el OESTE, con la Parcela Remanente de la cual se segrega.

128. Por su parte, la descripción registral de la parcela conocida como Camino de Acceso (Fortín San Cristóbal) es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de mil novecientos ochenta y cuatro punto tres cero dos dos (1,984.3022) metros cuadrados, equivalentes a cero punto cinco cero cuatro nueve (0.5049) cuerdas. En lindes, por el NORTE, con el Condominio Condado Lagoon Villas, Camino de Acceso al Fortín San Cristóbal y terrenos del Hotel Caribe Hilton; por el SUR, con la calle marginal de la Avenida Ponce de León; por el ESTE, con la Laguna de Condado; por el OESTE, con la Parcela Número Uno (1) para el Proyecto Laguna Plaza.

129. La segregación objeto de la Escritura Núm. 1 fue autorizada por la ARPE mediante Resolución emitida en el Caso Núm. 04IU2-CET01-02827. Copia de un plano de segregación preparado por agrimensor aprobado por la ARPE el 8 de junio de 2004, fue

acompañado junto con la Escritura Núm. 1, así como la correspondiente Resolución.

130. Por valor recibido, SGCP y SGDP Hotel, Inc. ("SGDP") suscribieron con FPR un contrato de préstamo titulado "Construction Loan Agreement" (en adelante "CLA") fechado 4 de abril de 2006, por la suma principal de \$23,600,000 para una línea de crédito, convertible en un préstamo a término por la suma de \$24,800,000 en principal.

131. Para garantizar el pago del CLA, SGCP entregó a FPR, en calidad de colateral prendaria - según se desprende del documento de prenda suscrito por ellos el 4 de abril de 2006 ("Mortgage Pledge and Security Agreement"), ante notario público, Affidavit Núm. 1059-- el pagaré hipotecario que se describe a continuación:

Pagaré hipotecario suscrito el 4 de abril de 2006, por la suma de \$24,800,000 con vencimiento a la presentación, a la orden del Portador -- identificado con el número de affidavit 1066 (en adelante "Pagaré 1066") y garantizado con una hipoteca constituida mediante la Escritura Número 269 de fecha de 4 de abril de 2006, otorgada ante la Notario Público ...

132. La Escritura Núm. 1 además de realizar la segregación aludida, tuvo el efecto de liberar las parcelas segregadas de las hipotecas que gravaban la Finca Núm. 904. A estos efectos, los deudores y FPR reconocieron que el remanente de la Finca Núm. 904, equivalente a 5,835.2161 metros cuadrados (1.4846 cuerdas), continuaría gravada por dos hipotecas sin modificar el principal de las mismas; a saber:

- a. Primera Hipoteca por \$8,500,000 otorgada mediante Escritura Núm. 109 el 21 de julio de 2000 ante Notario Público e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, Finca Núm. 904, inscripción 5ta;
- b. Incrementada por la hipoteca de \$2,000,000 otorgada mediante Escritura Núm. 146 el 18 de septiembre de 2000 ante Notario Público;
- c. Incrementada por la hipoteca de \$1,800,000 otorgada mediante Escritura Núm. 54 el 23 de marzo de 2001 ante Notario Público;

- d. Incrementada por la hipoteca por \$1,900,000 otorgada mediante Escritura Núm. 26 el 4 de octubre de 2001 ante el Notario Público José J. Ledesma;
- e. Incrementada por la hipoteca por \$32,350,000 otorgada mediante Escritura Núm. 40 el 20 de diciembre de 2001 ante Notario Público;
- f. Incrementada por la hipoteca por \$2,310,000 otorgada mediante Escritura Núm. 32 el 4 de octubre de 2002 ante Notario Público;
- g. Incrementada por la hipoteca por \$13,640,000 otorgada mediante Escritura Núm. 17 el 10 de abril de 2003 ante Notario Público; y
- h. Segunda Hipoteca por \$3,650,636.60 otorgada mediante Escritura Núm. 27 el 10 de abril de 2003 ante Notario Público e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, Finca Núm. 904, inscripción 15va y última.

133. De las hipotecas anteriores, FirstBank posee en calidad de prenda los pagarés correspondientes a aquellas hipotecas identificadas en los incisos "a" a "g", a tenor con lo dispuesto el contrato denominado "Mortgage Notes Pledge and Security Agreement" suscrito el mismo 4 de abril de 2006.

134. Además de la hipoteca de \$24,800,000 que grava *Laguna Plaza Parcel* por medio de la Escritura Núm. 269, dicha parcela se encuentra gravada por otra hipoteca por la cantidad de \$35,000,000 constituida mediante Escritura Núm. 270 otorgada ante Notario Público el 4 de abril de 2006 (en adelante, la "Escritura Núm. 270"). La Escritura Núm. 270 fue presentada el 20 de abril de 2007 al asiento número 350 diario 1077 del Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.

135. Con relación a estas dos hipotecas, también se autorizó la Escritura de Reconocimiento de Igualdad de Rango Hipotecario, Escritura Núm. 271 de 4 de abril de 2006 que reconoce que ambas hipotecas --constituidas mediante Escritura Núm. 269 y Escritura Núm. 270-- poseen el mismo rango hipotecario, sin preferencia ni prelación alguna, garantizada como si fuera una sola hipoteca. La Escritura Núm. 271 fue presentada el 20 de abril de 2007 al asiento

número 351 diario 1077 del Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.

136. Estos hechos demuestran que el *Coast Guard Parcel* contiene terrenos exclusivamente patrimoniales no obstante una porción de ellos haber sido ganados al mar; y que SGCP y FPR tienen títulos debidamente inscritos sobre dicha finca y gravámenes, que constitucionalmente tienen que ser respetados por toda agencia gubernamental hasta que un tribunal de justicia no resuelva lo contrario.

#### **HECHOS RELATIVOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO PASEO CARIBE**

137. Confiados en la corrección de las numerosas transacciones antes descritas, SGCP se dio a la tarea de llevar a cabo numerosos y costosos estudios para solicitar los permisos necesarios para el desarrollo del Proyecto Paseo Caribe.

138. Contrató numerosos consultores, técnicos y profesionales para cumplir con las necesidades del proyecto, con las leyes aplicables y con los requerimientos de las numerosas agencias estatales y federales con jurisdicción sobre la materia. Incluso tuvo que sufragar los costos de procedimientos judiciales instados por algunos opositores al proyecto. SGCP prevaleció contra dichos opositores en los tribunales, siendo estas determinaciones finales y firme.

139. Luego de cumplir con todos los costosos y complicados trámites administrativos, SGCP ha obtenido todos los permisos necesarios al día de hoy para desarrollar el Proyecto.

140. Este procedimiento ha durado hasta el momento aproximadamente ocho (8) años y continúa y ha representado una inversión millonaria para cumplir con todos los requisitos legales aplicables, incluyendo la preparación de estudios ambientales, estudios de suelo, estudios de vibración en el área del Fortín San Jerónimo de Boquerón, estudios requeridos por el Instituto de

Cultura Puertorriqueña, y así por el estilo numerosos estudios técnicos.

141. Además, se ha incurrido en cuantiosos gastos para obtener endosos, permisos, y licencias necesarias. Así, por ejemplo, se obtuvo una consulta de la Junta de Planificación, los permisos de construcción y de uso de la Administración de Reglamentos y Permisos, permisos del Departamento de Recursos Naturales y de la Junta de Calidad Ambiental.

142. Así, el DRNA el 23 de octubre de 1999 expresó estar de conformidad con el documento ambiental y el 21 de agosto de 2001 confirmó los linderos establecidos en los planos de mensura de 1994 que identificaban los límites de la zona marítimo-terrestre aplicables.

143. El 12 de enero de 2000, la JP aprobó la consulta de ubicación, 99-79-0155-JPU Undécima Extensión, enmendada el 29 de mayo de 2003 y el 6 de octubre de 2004.

144. La ARPE, por su parte, ha expedido en exceso de doce (12) permisos, incluyendo permisos para la construcción de Condado Lagoon Villas, de edificios de estacionamiento, del centro de entretenimiento y del Condominio Caribe Plaza; así como permisos de uso para estacionamientos, para Condado Lagoon Villas y el Condominio Caribe Plaza.

145. El Instituto de Cultura Puertorriqueña autorizó la liberación de terrenos para el proyecto.

146. Finalmente, confiado en la corrección de todos los permisos obtenidos, SGCP ha llevado a cabo la preparación de planos, contratación de contratistas para construcción de las diferentes fases del proyecto, ha obtenido financiamientos y ha vendido ya varias unidades, todo a un costo aproximado de este proyecto que al día de hoy sobrepasa la cantidad de \$325,000,000.00.

## PRIMERA CAUSA DE ACCIÓN - SENTENCIA DECLARATORIA

147. El mecanismo de sentencia declaratoria dispuesto en la Regla 59 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, permite que una parte con interés sobre la validez de una escritura que demuestre la existencia de una controversia real y actual acuda a los tribunales para ponerle fin a dicha controversia, aunque pueda solicitar otro remedio.

Este mecanismo busca evitar cualquier daño potencial que pueda generarse a raíz de dicha incertidumbre. Véase Charana v. Pueblo, 109 D.P.R. 641 (1980).

148. Para que proceda una petición de sentencia declaratoria, el demandante debe establecer la existencia de una controversia que sea (1) real; (2) actual; y (3) entre partes que tengan intereses legales adversos. Véase Moscoso v. Rivera, 76 D.P.R. 481 (1954).

149. Dichos elementos están presentes en este caso en vista de que la Opinión del Secretario de 2007 ha causado que la JP y la ARPE cuestionen la validez de la titularidad de las parcelas de SGCP donde ubica el Proyecto Paseo Caribe, al punto de que dichas agencias han tomado pasos afirmativas dirigidos a interferir con el uso y disfrute por parte de SGCP de su propiedad, sin tener jurisdicción para ello.

150. La Opinión del Secretario de 2007 también ha creado una situación de incertidumbre que ha sido publicada en los medios noticiosos, que afecta la relación de SGCP con Hilton, los bancos, contratistas, compradores y demás personas envueltas en el desarrollo del Proyecto Paseo Caribe.

151. Además, en su Opinión el Secretario recomienda que el ELA lleve a cabo algún paso afirmativo con el propósito de conformar la titularidad de las parcelas propiedad de SGCP a su opinión de que alguna parte de los terrenos comprendidos en las mismas comprenden terrenos ganados al mar que no podían ser

transferidos en su origen, cuya transferencia, a opinión del Secretario, vicia los numerosos actos propios gubernamentales y privados posteriores.

152. Así, la JP ya le ha ordenado al DRNA que lleve a cabo un deslinde de la zona marítimo-terrestre distinto del que se llevó a cabo en el 1994 destinado a conformar los terrenos a la Opinión del Secretario del 2007. Todo ello sin haber escuchado a SGCP, cuya actuación es claramente antesala de una acción futura de reivindicación por parte del ELA para despojar a SGCP de su propiedad.

153. Habiéndose establecido que el Secretario emitió una Opinión concluyendo que parte de los terrenos de SGCP en realidad no le pertenecen no empece su título registral; y que varias dependencias ejecutivas han iniciado actos afirmativos en contra de SGCP fundamentados en la Opinión del Secretario de 2007, está claro que existe una controversia real y actual sobre la titularidad de los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe entre personas con intereses legales adversos.

154. En virtud de este mecanismo, se le solicita al Tribunal de Primera Instancia que dicte sentencia para declarar que los terrenos adquiridos por SGCP de las antes descritas parcelas son de su propiedad y que las escrituras descritas antes son válidas.

155. Hilton y HDC han sido incluidos en esta demanda como partes indispensables por haber participado en algunas de las transacciones cuestionadas por la Opinión del Secretario del 2007.

156. El ELA, la JP, el DRNA y la ARPE han sido incluidos en esta demanda como partes indispensables por las acciones gubernamentales contempladas fundamentadas en el asunto de la titularidad y en menoscabo de los derechos titulares cuya vindicación aquí se solicita.

**A. La parte de los terrenos de Paseo Caribe ganados al mar no son de dominio público.**

157. Primero, los terrenos del *Coast Guard Parcel* antes de las segregaciones y agrupaciones hechas desde el 2002 en adelante, incluyendo la tierra, la costa y/o sus playas, eran propiedad de los Estados Unidos. Esa parcela no fue objeto de traspaso al Pueblo de Puerto Rico. Por el contrario, el gobierno federal específicamente se reservó la misma. Por lo tanto, el uso de los terrenos allí comprendidos se rige por las leyes federales que sean localmente aplicables. Más, aún si la legislación sobre la zona marítimo terrestre vigente en Puerto Rico para toda fecha pertinente, aplicara a dicha parcela (lo que se niega), el resultado sigue siendo el mismo. Los terrenos ganados al mar por relleno en ese predio nunca fueron ni son de dominio público.

158. El relleno que se hizo en el *Coast Guard Parcel* original fue hecho en 1941 por el titular de la misma, el Gobierno de los Estados Unidos mediante su Marina de Guerra, en virtud de los permisos correspondientes, incluyendo el de la Comisión de Servicio Público de Puerto Rico y del Departamento Guerra, con el endoso del Comisionado de lo Interior de Puerto Rico. La Comisión tenía entonces jurisdicción sobre el relleno de terrenos sumergidos en la costa, y que luego fueron vendidos a la Administración de terrenos de Puerto Rico como se expresó antes.

159. La ley de Puerto Rico aplicable en aquel entonces, en lo pertinente a la zona marítima terrestre, era la Ley de Puertos española de mayo de 1880, hecha extensiva a Puerto Rico por Real Orden de 5 de febrero de 1886. Bajo dicha Ley, "son de dominio nacional y uso público, sin perjuicio de los derechos que corresponden a los particulares: ... La zona marítimo terrestre...". Artículo 1 de la Ley. Disponía esa legislación, en su Artículo 2, que: "Son de dominio público los terrenos que se

unan a la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar." (Énfasis nuestro.) Por lo tanto, sólo eran considerados como terrenos de dominio público bajo esa legislación, aquellos ganados al mar por acciones de éste y no por la obra del hombre.

160. Más aún, en ese mismo artículo de la citada Ley se dispone que, aún en los casos en que el mar cause la ampliación de los terrenos y, como consecuencia de ello, se retira el mar, no siendo ya los mismos bañados por éste "en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales en donde no lo sean", dichos terrenos "pasarán a ser propiedad del Estado", el que "podrá enajenarlos". De hecho, si fuesen a ser enajenados, "se le concederá el derecho de tanteo a los dueños de los terrenos colindantes". Ciertamente, si fueran de dominio público no podrían ser enajenados y mucho menos vendidos a los dueños de los terrenos colindantes.

161. Por lo tanto, de acuerdo a la ley vigente en el 1941, cuando la Marina rellenó parte del *Coast Guard Parcel*, la parte rellenada no se convirtió en terreno de dominio público.

Esa parcela de aproximadamente 5 cuerdas, de las cuales poco más de una fue ganada al mar, fue adquirida en 1991 mediante compra al Gobierno de los Estados Unidos por la Administración de Terrenos como un inmueble de carácter patrimonial por el cual pagó la cantidad de \$4.8 millones y sobre la cual transigió cualquier disputa de título.

162. En 1994 y en 1998, no relacionado en lo absoluto a Paseo Caribe, el DRNA hizo los correspondientes deslindes de la zona marítimo-terrestre del área y determinó que los terrenos en los que hoy se construye el proyecto Paseo Caribe no son parte de la zona

marítimo terrestre. Ello fue confirmado en el 2002. Por lo tanto, cuando se hace el relleno por la Marina en 1941, esa porción no sólo no se convirtió en terreno de dominio público bajo la ley entonces vigente, sino que como consecuencia de la obra, esa parte dejó de ser zona marítimo-terrestre. Así lo confirman los referidos deslindes que hizo el DRNA.

163. En el 1968, se aprobó en Puerto Rico la Ley Núm. 151, Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico. Ésta modifica la Ley de 1880 en lo relativo a terrenos ganados al mar. Ahora no se distingue si los terrenos ganados al mar lo son por accesión o aterramientos causados por el mar o por la mano del hombre. Ahora, todo terreno ganado al mar con posterioridad al 1968 es de dominio público, en tanto y en cuanto sean parte de la zona marítimo-terrestre. Sin embargo, en su artículo 1, sección 1.11, 23 L.P.R.A. § 2111, dicha ley dispone que la misma "no afectará derechos adquiridos ... por ... persona alguna bajo la legislación anterior". Consecuentemente, la Ley de 1968 no lo es de aplicación a los terrenos en cuestión pues su aplicación retroactiva sería inconstitucional.

**B. En la alternativa, de el Tribunal entender que parte del Proyecto Paseo Caribe está en terrenos de dominio público, SGCP es un tercero registral de buena fe**

164. Además, aún si los terrenos ganados al mar hubieran sido en su origen de dominio público, el ELA los trató siempre como patrimoniales y los enajenó. Las transferencias y ventas sobre estos terrenos anteriores a la adquisición por parte de SGCP fueron inscritas en el Registro de la Propiedad y calificadas.

165. El ordenamiento jurídico inmobiliario puertorriqueño está fundamentado en el principio de la fe pública registral y en la protección que ésta brinda a los terceros hipotecarios. Véase R.

Roca Sastre & L. Roca-Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario: Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo II, 8va edición, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1995, pág. 161. Así, el Registro de la Propiedad goza de una presunción de corrección. Es decir, para asegurar el tráfico inmobiliario, el contenido del Registro debe reputarse exacto. Por tanto, el principio de la fe pública registral supone que quienes adquieren un derecho confiando en lo que publica el Registro serán respetados en su posesión, incluso frente al titular verdadero.

166. De esta forma, aunque exista discrepancia entre la realidad jurídica y los asientos registrales, lo que estos últimos expresan prevalece cuando está de por medio la figura del tercero protegido por la fe pública registral. Artículo 105 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2355.

167. Los requisitos de la tercería registral son: (1) la adquisición en función de un registro inexacto; (2) que en el Registro no constaban clara y expresamente las causas de la inexactitud registral; (3) ser tercero civil; (4) adquirente de un derecho real inscrito; (5) de buena fe; (6) a título oneroso; (7) en un negocio intervivos válido; (8) que no concurren alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral; y (9) la propia inscripción del tercero. Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. 591, 603-4 (1990).

168. Surge de las alegaciones anteriores que SGCP es un tercero civil que le compró a Hilton el *Coast Guard Parcel* y la Finca 1037 creada de una agrupación de parcelas que se segregaron del *Condado Bay Parcel* y la Finca 439, a título oneroso, adquiriendo el derecho real de propiedad que estaba inscrito a favor del Hilton mediante una transacción que fue inscrita a su vez

en el Registro de la Propiedad. No concurren aquí además ninguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral.

169. SGCP descansó en la inscripción registral cuando adquirió estos terrenos y FPR cuando advino acreedor hipotecario y son terceros de buena fe, teniendo ambos título sobre los mismos que no pueden ser revocados.

170. Del Registro de la Propiedad no surge ningún hecho que intimara que las inscripciones hechas eran nulas. Del registro no surge que los terrenos ganados al mar fueran de dominio público y que no fueran susceptibles de ser transferidos. Lo que surge es lo contrario - que el ELA los trató como bienes patrimoniales y que habían sido vendidos o cedidos en múltiples ocasiones antes de que SGCP comprara de Hilton, quien era su titular registral.

171. Además, la presunción de corrección del Registro fue afianzada por las calificaciones hechas por los Registradores que avalaron las transacciones ahora cuestionadas por el Secretario de Justicia y por el hecho de que el Departamento de Justicia emitió dos (2) opiniones anteriores a la Opinión el Secretario de 2007, que avalaron la corrección de estas transacciones.

172. El Secretario no puede ahora sustituir su criterio retroactivamente por el de los Registradores y anteriores Secretarios de Justicia. Y, aunque pudiera, ello no quiere decir que SGCP y FPR no hubieran actuado de buena fe al haber descansado en el Registro de la Propiedad. La buena fe registral no reside en la interpretación legal rebuscada de los hechos que surgen indirectamente de algún documento en el registro, ni puede verse afectada por un cambio de opinión pública o por posiciones inconsistentes políticas o intelectuales. Tampoco puede el Secretario impugnar la buena fe registral de SGCP y FPR a base de

su interpretación de documentos históricos como el Tratado de París, las Leyes Foraker o Jones o transferencias hechas con el gobierno federal en época de guerra. Requerir este tipo de análisis daría al traste con la fe pública registral, con la figura del tercero hipotecario y con todas las transacciones inmobiliarias hechas en Puerto Rico.

173. La buena fe registral no requiere un análisis rebuscado y de cuestiones que se remontan a un siglo antes de la transacción que se contempla ni un análisis de meses de documentos que no surgen del registro aconsejado por un batallón de expertos y personas con conocimientos técnicos. La realidad es que no surge del Registro justificación alguna para que SGCP y FPR cuestionara el análisis hecho por los Registradores y por los precursores del actual Secretario de Justicia.

174. De igual manera, FPR obró conforme a las constancias del Registro al otorgar préstamos a SGCP garantizados mediante hipoteca sobre las parcelas antes descritas, cuyas hipotecas están inscritas y/o presentadas pendiente de despacho en el Registro de la Propiedad.

175. El derecho de FPR como acreedor hipotecario podría quedar destruido o inevitablemente afectado por la controversia de titularidad aquí planteada.

176. Por ello, procede que el Tribunal dicte sentencia declarando que aún si el Secretario tuviera razón, el ELA no le puede confiscar ni la titularidad de estos terrenos a SGCP ni las acreencias hipotecarias a FPR porque tanto SGCP con FPR son terceros registrales de buena fe.

**C. En la alternativa, de el Tribunal entender que parte del Proyecto Paseo Caribe está en terrenos de dominio público, el asunto de la titularidad constituye cosa juzgada para el ELA en relación con el Coast Guard Parcel en virtud de un acuerdo**

**de transacción extrajudicial entre el ELA y la Guarda Costanera**

177. Por otro lado, al menos respecto del *Coast Guard Parcel*, el asunto de la titularidad constituye cosa juzgada para el ELA, ya que el ELA transigió extrajudicialmente cualquier reclamación a la que tuviera derecho relativo a la titularidad de esa parcela.

178. El Art. 1715 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4827, dispone que la transacción tiene el efecto de cosa juzgada. Véase además Citibank v. Dependable Insurance Co., 121 D.P.R. 503 (1998).

179. La escritura otorgada el 21 de noviembre de 1991 entre la Administración de Servicios Generales de EEUU y la Administración de Terrenos de Puerto Rico dispone, en lo pertinente, que

The [Puerto Rico Land Administration] by acceptance hereof hereby agrees that this instrument amicably settles, releases and waives any and all disputes, claims, and causes of action including but not limited to quiet title actions, in any way related to the subject property and arising from the beginning of time through to the current date.

180. Así, mediante dicha compraventa el ELA transigió extrajudicialmente cualquier reclamación sobre titularidad que pudiera tener respecto del *Coast Guard Parcel* y ello constituye cosa juzgada para cualquiera acción que desee llevar el ELA ahora en contra de SGCP sobre la titularidad de esa parcela.

Por ello, procede que se dicte sentencia declarando que el ELA está impedido por la doctrina de cosa juzgada de impugnar la titularidad del *Coast Guard Parcel*.

**D. En la alternativa, de el Tribunal entender que parte del Proyecto Paseo Caribe está en terrenos de dominio público, por razones de equidad, el ELA no puede privar a SGCP de su propiedad**

181. Si el Tribunal determinara que las parcelas propiedad de SGCP incluyen alguna porción que pudiera ser de dominio público, el ELA está impedido de privar a SGCP de su propiedad ni a FPR de su

garantía hipotecaria o colateral por imperativo de varias doctrinas en equidad, incluyendo que el ELA está impedido por sus propios actos de alegar que alguna porción de las parcelas es de dominio público ya que por décadas el ELA trató estas parcelas en su totalidad como propiedad patrimonial en repetidas ocasiones; y SGCP tiene derecho a continuar desarrollando Proyecto Paseo Caribe en virtud de la doctrina de los derechos adquiridos.

182. En nuestra jurisdicción, "una vez se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario debidamente autorizado, y la persona que ha obtenido el permiso ha actuado a base de ese permiso y ha incurrido en gastos sustanciales, el derecho logrado en virtud de la construcción se convierte en un derecho adquirido que el gobierno no puede destruir..." Phi Delta Pi v. Junta de Planificación, 76 D.P.R. 585, 591 (1974), citado con aprobación en Maldonado v. Junta de Planificación, 2007 T.S.P.R. 87. En efecto, dicho derecho "debe ser protegido contra disturbios de una enmienda posterior de la ordenanza de zonificación." (citas omitidas). Id. a la pág. 590.

183. Al día de hoy, SGCP ha incurridos en gastos millonarios para obtener todos los permisos requeridos para desarrollar el Proyecto Paseo Caribe y, confiado en esos permisos, ha estado llevando a cabo la construcción del proyecto por fases, algunas de las cuales ya han concluido y se han vendido a terceros.

184. SGCP ha adquirido derechos de propiedad sobre el Proyecto Paseo Caribe y el ELA no se los puede confiscar.

185. Por otro lado, es importante recordar que SGCP ha llevado a cabo el desarrollo confiado en los actos del ELA, quien rellenó, inscribió, arrendó y vendió los terrenos que ahora alega su Secretario de Justicia, por primera vez en 90 años, que son de dominio público. Este proceder no solamente es contrario a la confianza depositada por SGCP en las actuaciones del ELA sino que

además erosiona la confianza de todos los puertorriqueños que quieran invertir en cualquier propiedad inmueble y en el desarrollo económico y el futuro de Puerto Rico, en la validez, estabilidad y consistencia de los actos gubernamentales. Sencillamente, la inconsistencia y el capricho no tienen lugar en el quehacer gubernamental. Véase Int'l General Electric v. Concrete Builders, 104 D.P.R. a la pág. 877 (La conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del Derecho, y debe ser impedida).

186. Bajo la Opinión del Secretario de 2007 se pueden cuestionar ahora los miles y miles de títulos de propiedades enclavadas alrededor de la costas y cuerpos de agua de Puerto Rico que buenos puertorriqueños creen son de ellos y que de un plumazo el Secretario de Justicia les puede tratar de quitar.

En situaciones donde no se afecte el interés público, y en las que pueda ocurrir una clara injusticia, las doctrinas de actos propios o "equitable estoppel" pueden ser utilizadas contra el Estado. Quiles Hernández v. Del Valle, 2006 T.S.P.R. 45; Morales v. Mun. de Toa Baja, 119 D.P.R. 682, 692-93 (1987). Así pues, en Berrios v. U.P.R., 116 D.P.R. 88 (1995), el Tribunal Supremo expresó que "en nuestra jurisdicción es aceptable la norma de que bajo circunstancias apropiadas, un demandante puede invocar contra el Estado la doctrina de actos propios, impedimento en equidad y de la buena fe."

187. En este caso, aunque la Opinión del Secretario de 2007 concluya que el desarrollo Paseo Caribe ubique en algunos terrenos indeterminados que son de dominio público, el interés público no se verá afectado de aplicar la doctrina de los actos propios en contra del ELA porque el Hotel Caribe Hilton es parte ya de la cultura puertorriqueña y el único asunto que ha sido objeto de la opinión pública - que es el libre acceso al Fortín San Jerónimo - está provisto en el proyecto. De hecho, el acceso al Fortín es mayor

ahora que antes de que se llevara a cabo el desarrollo de Paseo Caribe.

188. La antigua doctrina civilista de los actos propios, vigente en nuestro ordenamiento a través del Artículo 7 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 7, ha sido resumida en la frase: "Nadie puede ir contra sus propios actos." Lausell Marxuach v. Díaz Yáñez, 103 D.P.R. 533, 537 (1975).

189. La eficacia y fuerza vinculante de esta doctrina **persigue la protección de la confianza depositada en la apariencia**, que es por extensión protección de un interés social o la consecución de un ideal de justicia.

190. Los factores necesarios para la aplicación de esta norma jurídica son: 1) una conducta determinada de un sujeto; 2) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás; y 3) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada. Int'l General Electric v. Concrete Builders, 104 D.P.R. 871, 877-78 (1976).

191. Está claro que fue el Estado el que primero trató estos terrenos como patrimoniales y los rellenó, arrendó y vendió. Fue el Estado el primero en explotar estos terrenos para el desarrollo turístico y comercial y, de hecho, fue el Estado el que primero promovió el desarrollo del Proyecto Paseo Caribe, a través de los requerimientos de HDC a Hilton. Por ello, y porque todas las personas y entidades que confiaron en las actuaciones del Estado sufrirían un gran perjuicio de prevalecer la Opinión del Secretario de 2007, el ELA debe estar impedido de alegar ahora que los terrenos ganados al mar son de dominio público y no patrimoniales, como los ha tratado desde principios del siglo pasado.

192. Por ello, procede que se dicte sentencia declarando que el ELA está impedido por sus propios actos de alegar que los terrenos ganados al mar que ubican en los terrenos del Proyecto Paseo Caribe son bienes de dominio público; y que SGCP ha adquirido derechos sobre los terrenos donde ubica el terreno porque incurrió en los millonarios gastos necesarios para desarrollar Paseo Caribe confiado en los permisos expedidos.

**E. En la alternativa, de el Tribunal entender que parte del Proyecto Paseo Caribe está en terrenos de dominio público sería de aplicación la doctrina de accesión a la inversa a favor del edificante y no del dueño del suelo lo que impide la demolición de lo edificado.**

193. En la alternativa de que este Tribunal resuelva que los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe incluye porciones de terreno de dominio público, entonces SGCP tendría derecho a adquirir los mismos a tenor con la doctrina de accesión a la inversa que reconoce al edificante y no al dueño la opción de adquirir los terrenos, lo que impediría la paralización o demolición de las obras.

**F. En la alternativa, de el Tribunal entender que la Opinión del Secretario de 2007 es correcta, entonces se debe declarar que SGCP es un edificante de buena fe; y que el Estado respondería por su enriquecimiento injusto de los terrenos**

194. En la alternativa de que este Tribunal resuelva que los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe incluye porciones de terrenos ganados al mar que no eran transferibles, entonces si el ELA decidiera hacer suyos esos terrenos, deberá resarcir a SGCP por todos los gastos incurridos en dicho proyecto porque SGCP es un edificante de buena fe.

De ejercitar el dueño de un terreno una causa de acción para hacer suyo el terreno, un edificante de buena fe tiene derecho entonces a la indemnización o a retener el edificio hasta que se le indemnice. Art. 370 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1164; ELA v. Tribunal Superior, 94 D.P.R. 157 (1967).

195. En este caso, la JP, fundamentado en la Opinión del Secretario de Justicia del 2007 sobre la supuesta nulidad de la titularidad de SGCP sobre una parte indeterminada de los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe, ha iniciado pasos afirmativos ordenando al DRNA y a la ARPE a llevar a cabo ciertos actos en contra de los permisos obtenidos por SGCP para el proyecto, afectando el título de dominio de SGCP sin que el ELA haya elegido qué habrá de hacer respecto de los terrenos supuestamente de dominio público.

196. En particular, la JP ha ordenado que el DRNA lleve a cabo un nuevo deslinde, sin que se haya iniciado un procedimiento de revocación del deslinde existente. La JP le ordenó al DRNA además que prepare el nuevo deslinde para conformarlo a la Opinión del Secretario de 2007, dando por sentado la corrección de la misma y elevándola a una determinación adjudicativa de manera ilegal y en violación de los derechos de SGCP.

197. Aún en el caso de que la Opinión del Secretario de 2007 estuviera correcta, SGCP tiene un derecho de propiedad sobre la construcción hecha de buena fe que el ELA no puede despojar sin la debida acción judicial por la vía administrativa.

198. Por ello, en la alternativa, procede que este Tribunal dicte sentencia para declarar que aún en el caso de que la Opinión del Secretario del 2007 sea correcta, SGCP tiene título de dominio sobre las edificaciones hechas de buena fe y el ELA no le puede despojar de esos derechos por la vía administrativa.

199. Además, en la alternativa, de determinar este Tribunal que los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe incluye porciones de terrenos ganados al mar que no eran transferibles y que continúan siendo de dominio público, entonces el ELA debe resarcir a SGCP todos los gastos incurridos en el desarrollo del proyecto bajo la doctrina de enriquecimiento injusto.

200. La doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general del derecho, fundado en la equidad, que dictamina el ordenamiento jurídico cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente. Véanse José Garriga, Hijo, Inc. v. Condominio Marbella del Caribe Oeste, 143 D.P.R. 927, 933-34 (1997); Municipio de Cayey v. Soto Santiago, 131 D.P.R. 304, 319 (1992); Ortiz Andújar v. E.L.A., 122 D.P.R. 817, 822 (1988). La doctrina promulga la idea general del derecho que dispone que "nadie debe enriquecerse injustamente en perjuicio del otro". Municipio de Cayey v. Soto Santiago, supra.

201. Para que se configure la doctrina del enriquecimiento injusto, "tienen que cumplirse los siguientes requisitos: (1) existencia de un enriquecimiento; (2) un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre empobrecimiento y enriquecimiento; (4) falta de causa que justifique el enriquecimiento; y (5) [la] inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa." Municipio de Cayey v. Soto Santiago, supra.

202. En este caso, la venta del ELA al Hilton en el 1998 a través de HDC se hizo sujeta a ciertas obligaciones por parte del Hilton de llevar a cabo un desarrollo residencial y turístico. En dicha transacción, el ELA recibió una suma millonaria de dinero a cambio del terreno. La venta a SGCP por parte de Hilton estuvo condicionada en parte a que SGCP cumpliera con parte de las obligaciones asumidas por Hilton frente al ELA y el ELA dio su consentimiento a que SGCP asumiera esas obligaciones. Además, el ELA se ha beneficiado por muchísimo tiempo de pago de contribuciones e impuestos, y ganancias obtenidas como parte de la industria del turismo fomentado por el proyecto y otros.

203. De esa manera, de intentar el ELA ahora despojar a SGCP de su propiedad, entonces el ELA tendría que devolver todo aquel dinero que haya recibido como resultado de haber tratado ese terreno como patrimonial por más de cincuenta (50) años.

Por ello, en la alternativa de que el Tribunal entienda que la Opinión del Secretario de 2007 está correcta, procede que dicte sentencia para declarar que, en caso de que el ELA intente despojar a SGCP del terreno objeto de la Opinión, tendría que resarcir al SGCP en la medida en que se haya enriquecido injustamente de su trato de estos terrenos.

**SOLICITUD DE QUE SE TRAMITE EL CASO CON PREFERENCIA  
EN EL CALENDARIO DEL TRIBUNAL**

204. Dado la seriedad de este asunto, se solicita que se le dé prioridad a este asunto en el calendario según lo dispone la Regla 59.1 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III.

205. Las controversias planteadas en esta acción son de primera impresión.

206. Estas son cuestiones puramente de derecho que no requieren la presentación de prueba para su dilucidación. Los documentos pertinentes son, en su mayoría, documentos que surgen de certificaciones registrales y/o documentos históricos de los que el Tribunal puede tomar conocimiento judicial conforme la Regla 11 de las de Evidencia.

207. El asunto de titularidad, además, incide sobre el interés propietario de SGCP que es de rango constitucional. La Sección 7 del Artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad y que ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley. Véase Carta de Derechos de la

Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo II, Sección 7. En cuanto a este tema se ha establecido que el disfrute del derecho de propiedad envuelve el disfrute de su valor económico. Véase Colón Vélez v. Lebrón, 97 D.P.R. 154, 158 (1969).

208. Finalmente, este caso está revestido del más alto interés público. El mismo ha ganado la atención de diversos sectores de nuestra sociedad, desde grupos que han enfrentado choques con fuerzas de la policía; entidades financieras que ven en peligro sus hipotecas; hasta inversionistas que han pospuesto o que están considerando posponer sus planes de inversión en Puerto Rico por verse minada su confianza en la estabilidad de nuestro sistema de planificación y todos los puertorriqueños que han comprado e hipotecados sus casas descansando en los permisos de construcción y de uso emitidos por el Gobierno y descansaron en el título que surge del Registro de la Propiedad. Todas estas situaciones son perjudiciales para la sociedad puertorriqueña en general y justifican, entre otras razones, que se disipen las incertidumbres creadas por la Opinión del Secretario de 2007.

209. Por otro lado, en vista de que la posición esbozada en la Opinión del Secretario de 2007 es contraria a lo que surge del Registro de Propiedad y a lo que han sostenido numerosos Registradores y dos Secretarios de Justicia antes que él; y este cambio en postura ha ocasionado que se inicien procedimientos gubernamentales que representarán altos costos no solo para los demandantes en este caso sino que también para el Pueblo de Puerto Rico en general, el asunto de titularidad cuya dilucidación es objeto de este pleito debe ser resuelto de la manera más expedita posible.

**RESERVA DE DERECHOS**

210. Los demandantes no someten ante este Tribunal cualquier y toda reclamación que tengan bajo las leyes y la Constitución de los Estados Unidos de América y se reservan completamente el derecho a demandar en el Tribunal de Distrito federal para el Distrito de Puerto Rico para reclamar cualquier y todo derecho que tengan bajo las leyes y la Constitución de los Estados Unidos de América en relación con los hechos alegados en este caso.

#### SÚPLICA

**POR TODO LO CUAL** se solicita que se declare con lugar esta Petición y en su consecuencia se dicte sentencia para declarar que la porción de los terrenos ganados al mar que está dentro de los terrenos de SGCP no son de dominio público. En la alternativa, se solicita que se dicte sentencia declarando que los terrenos impugnados en la Opinión del Secretario de 2007 fueron usucapidos y, por ello, el título obtenido por SGCP es válido; que el ELA está impedido por la doctrina de cosa juzgada por transacción extrajudicial de alegar ahora que cualquier porción del *Coast Guard Parcel* nunca dejó de ser de dominio público; y que, en última instancia, SGCP y FPR son terceros registrales a quienes no se les puede despojar de sus títulos registrales o acreencias hipotecarias sobre estos terrenos. Aún si el Tribunal determinara que la Opinión del Secretario de 2007 es correcta, entonces el Tribunal tendría que dictar sentencia declarando que el ELA no puede despojar a SGCP de sus derechos de propiedad sobre estos terrenos por las doctrinas de accesión a la inversa, los actos propios y de los derechos adquiridos; y aún si pudiera, tendría que compensar a SGCP por todos los dineros invertidos por ser el SGCP un edificante de buena fe y por imperativo de la doctrina de enriquecimiento injusto.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.

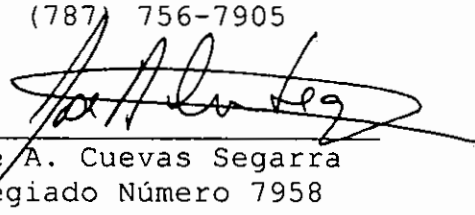
En San Juan, Puerto Rico, hoy 19 de diciembre de 2007.

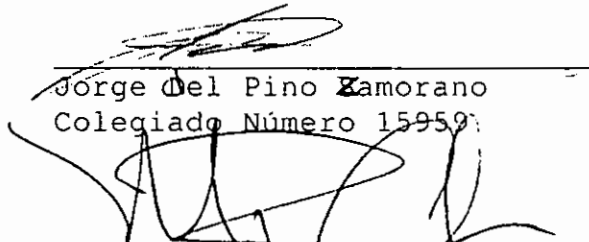
Abogados de la parte  
Codemandante San Gerónimo  
Caribe Project, Inc.

Abogados de la parte  
Codemandante FirstBank Puerto  
Rico, Inc.

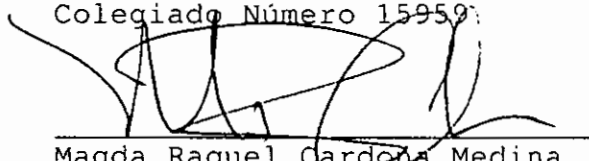
BUFETE JOSE A. CUEVAS SEGARRA  
PO Box 191735  
San Juan, P.R. 00919-1735  
TEL: (787) 763-1418  
FAX: (787) 756-7905

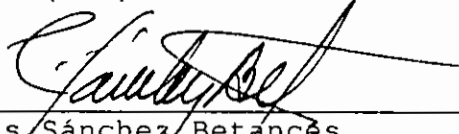
FIRSTBANK PUERTO RICO, INC.  
División Legal  
PO Box 9146  
San Juan, PR 00908-0146  
TEL. (787) 729-8044

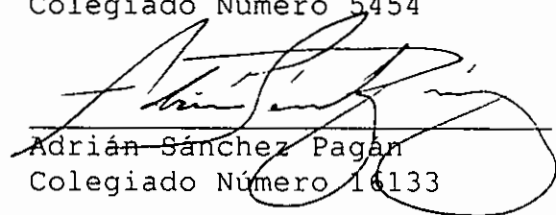
  
José A. Cuevas Segarra  
Colegiado Número 7958

  
Jorge Del Pino Zamorano  
Colegiado Número 15959

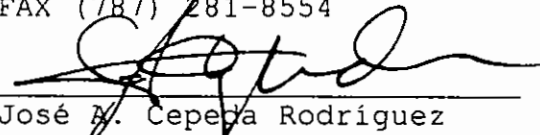
SÁNCHEZ BETANCES, SIFRE,  
& MUÑOZ NOYA, C.S.P.  
Bolivia 33, Quinto Piso  
Hato Rey, P. R. 00917  
P.O. Box 195055  
San Juan, P. R. 00919-5055  
TEL.: (787) 756-7880;  
FAX: (787) 753-6580

  
Magda Raquel Cardona Medina  
Colegiada Número 17157

  
Luis Sánchez Betancés  
Colegiado Número 5454

  
Adrián Sánchez Pagan  
Colegiado Número 16133

JOSÉ A. CEPEDA RODRÍGUEZ  
Suite 906, The Hato Rey Center  
268 Ponce de León Avenue  
Hato Rey, Puerto Rico 00918  
TEL. (787) 758-8574  
FAX (787) 281-8554

  
José A. Cepeda Rodríguez  
Colegiado Número 5374

