

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

San Gerónimo Caribe Project, Inc.;  
First Bank Puerto Rico, Inc.  
("FPR")

Demandantes,

v.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO  
RICO representado por el  
Secretario de Justicia, JUNTA DE  
PLANIFICACIÓN; ADMINISTRACIÓN DE  
REGLAMENTOS Y PERMISOS  
representada por su Administrador;  
HILTON INTERNATIONAL OF PUERTO  
RICO, INC.; HOTEL DEVELOPMENT  
CORPORATION representada por su  
Presidente; COMPAÑÍA DE TURISMO DE  
PUERTO RICO, representada por su  
Directora Ejecutiva;

Demandados.

CIVIL NÚM.: K2AC-2007-2577  
(803)

SOBRE:

SENTENCIA DECLARATORIA

2007 DEC 19 PM 4:54

SOLICITUD DE REMEDIO PROVISIONAL AL AMPARO DE LA REGLA 56.1 DE  
PROCEDIMIENTO CIVIL DE PUERTO RICO

AL HONORABLE TRIBUNAL:

COMPARECEN la parte codemandante, San Gerónimo Caribe Project, Inc. (en adelante, "SGCP"), a través de sus representaciones legales que suscriben, y muy respetuosamente, exponen y solicitan:

INTRODUCCIÓN

El 19 de diciembre de 2007, SGCP presentó la Demanda de epígrafe, solicitando a este Honorable Tribunal se sirva declarar que SGCP es el titular de ciertos terrenos que ubican en el *Coast Guard Parcel* y en el *Condado Bay Parcel* y, con respecto de los cuales, SGCP aparece en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como titular en pleno dominio y que FPR es, a su vez, el acreedor hipotecario registral sobre gravámenes sobre la propiedad de SGCP.

Según se indica en la Demanda, el pasado 11 de diciembre de 2007, el Secretario de Justicia de Puerto Rico emitió una Opinión sobre una "Consulta Núm. 07-130-B" (en adelante,

"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". Véase Opinión del Secretario de 2007, pág. 2. En la Opinión, el Secretario concluye erróneamente que si bien no puede establecer la extensión o la localización precisa de los terrenos ganados al mar, 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". Véase Id., págs. 99 y 100. Con esto, la Opinión del Secretario de 2007 revoca el estado de derecho vigente contenido, entre otros, en 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 Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, "ELA") respecto a estos terrenos, desde el 1919 hasta el presente, son nulos; así como todos los actos llevados a cabo por todos aquellos que confiaron en las actuaciones del ELA y adquirieron de ésta.

De manera importante, en su Opinión, el Secretario reconoce que el asunto de la titularidad es una controversia que puede ser dirimida únicamente por los tribunales. Sin embargo, recomendó que el Departamento de Recursos Naturales (en adelante, "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.

A consecuencia de ello, y prácticamente tomando la Opinión del Secretario de 2007 como una adjudicación final y en los méritos, sobre la titularidad de los terrenos relevantes, la Junta de Planificación (en adelante, "JP") emitió una Resolución el 14 de diciembre de 2007, relacionada con la consulta de ubicación Número 1999-79-0155-JPU del Proyecto Paseo Caribe. En dicha resolución, la JP 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 Administración de Reglamentos y Permisos (en adelante, "ARPe") tomara las medidas necesarias para implementar las recomendaciones del Secretario. Véase Resolución de la Junta del 14 de diciembre de 2007, unida a este escrito como **Anejo 1**.

Nótese, de manera importante, que 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]". Véase Resolución de 14 de diciembre de 2007 de la JP, **Anejo 1**, pág. 1.

En virtud a lo anterior, la ARPe, por su lado, ha iniciado un procedimiento encaminado a paralizar la construcción del proyecto de SGCP "[c]onforme a los hallazgos habidos en la Opinión del Secretario [de 2007]...". Véase Orden de Mostrar Causa emitida por ARPe el 14 de diciembre de 2007, unida a este escrito como **Anejo 2**, pág. 1.

Esta Orden de ARPe, además de adolecer de fundamentales deficiencias según las normas del debido proceso de ley, ordena

a SGCP a comparecer a una agencia del Estado para dilucidar una controversia que, sin lugar a dudas, es de estricto derecho. Pero no sólo eso, sino que el fundamento provisto para tal actuación descansa, en nada más y nada menos que, en la Opinión del Secretario de 2007 que, como El mismo señala, no resuelve el asunto de la titularidad de los terrenos.<sup>1</sup>

No cabe duda, pues, que los procedimientos administrativos iniciados por la JP y la ARPe están dirigidos a cuestionar la titularidad de SGCP sobre los terrenos en que yace el Proyecto de Paseo Caribe, asunto que tanto la JP como la ARPe carecen de jurisdicción para atender.

Según se expone a continuación en este escrito, resulta claro que la facultad de dirimir cuestiones de titularidad no le ha sido conferida a la JP ni a la ARPe, ya que le corresponde exclusivamente al foro judicial. Más aún, los procedimientos que están llevando a cabo la JP y ARPe violan el debido proceso de ley de SGCP e ignoran completamente la norma prevaleciente en nuestro ordenamiento jurídico que dispone que el derecho de un titular que surge del Registro de la Propiedad se presume válido, hasta tanto un tribunal no disponga lo contrario.

Es por ello, que SGCP y FPR entienden que mientras este Honorable Tribunal dilucida la controversia sobre titularidad que nos concierne y, sobre todo, para asegurar la eficacia de la Sentencia que se dicte en su día en este caso a favor de SGCP y FPR, es apremiante que se ordene a la JP y a la ARPe a desistir de llevar a cabo cualquier acto que menoscabe o perturbe los derechos de propiedad de SGCP, incluyendo los respectivos procedimientos que han iniciado y cualquier procedimiento que se proponga iniciar el DRNA, sobre deslinde de los terrenos. Ello, a tenor con lo dispuesto en las Reglas 56.1 y 56.5 de

---

<sup>1</sup> Cabe señalar, que la ARPE cita como fundamento para la posible paralización la seguridad de los obreros y otras personas, pero el posible riesgo se debe a las demostraciones de los opositores que han montado un campamento allí, no a la obra per se.

Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. III, en mitigación de daños.

Es importante resaltar además, que en la medida en que la Junta y la ARPe continúen con sus procedimientos estarán impidiendo la labor de este Honorable Tribunal. Por ello, SGCP y FPR temen que la continuación de dichos procedimientos puede interferir indebidamente con la Sentencia que se vaya a emitir aquí. Veamos.

### DISCUSIÓN

#### I. Derecho aplicable a la Regla 56.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico.

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, provee para que un tribunal emita una orden, ya sea antes o después de dictada una sentencia, ordenando a una parte a hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos; y además, para que un tribunal pueda ordenar cualquier otra medida que estime apropiada para asegurar la efectividad de la sentencia. El texto de la Regla 56.1 lee como sigue:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.

Al interpretar la Regla 56.1, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha indicado lo siguiente:

Nuestro ordenamiento jurídico establece el citado procedimiento con el propósito de asegurar la efectividad de las sentencias y reivindicar así, no sólo la justicia debida a las partes, sino también la dignidad de la función judicial. Stump Corp. v. Tribunal

Superior, 99 D.P.R. 179 (1970). Así, pues, la facultad que confiere la referida Regla 56.1 de Procedimiento Civil es un claro reconocimiento del interés social en que se provean remedios adecuados para el cobro de deudas y reclamaciones, lo que resulta fundamental en una economía como la nuestra, con amplio fundamento en el crédito personal. Stump Corp. v. Tribunal Superior, supra, pág. 184. En atención a esto, las disposiciones que proveen para ese aseguramiento se deben interpretar con amplitud y liberalidad, concediéndose aquella que mejor asegure la reclamación y menos inconvenientes ocasione al demandado. M. Quilinchini Sucrs., Inc. v. Villa Inv. Corp., 112 D.P.R. 322 (1982); Freeman v. Tribunal Superior, 92 D.P.R. 1 (1965).

Román v. S.L.G. Ruiz, 160 D.P.R. 116, 120-121 (2003).

La referida Regla proviene de la ley para asegurar la efectividad de las sentencias de 1<sup>ro</sup> de marzo de 1902, la cual a su vez provenía de los artículos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil española. Conforme se desprende del texto claro de la regla, entre las órdenes provisionales que pueden ser dictadas se encuentran: el embargo, la prohibición de enajenar, la sindicatura y cualquier orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos.

Como regla general, una Orden concediendo un remedio provisional bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil requiere notificación a la parte adversa, la celebración de una vista y la prestación de una fianza a ser determinada por el Tribunal. Véase Reglas 56.2 y 56.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, R. 56.2 y 56.3. Del texto de la Regla 56.1 surge que su expedición es de naturaleza discrecional y, al evaluar la procedencia de la solicitud, el tribunal debe considerar lo siguiente: que (i) el remedio solicitado sea provisional, (ii) que tenga como propósito asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y, (iii) que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y los circunstancias del caso.

Freeman v. Tribunal Superior, 92 D.P.R. a las págs. 25-26. Son estos los únicos criterios que deben ser sopesados por este Honorable Tribunal al evaluar la solicitud hecha por la aquí compareciente.

Ahora bien, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que dicha Regla 56 le confiere al Tribunal al que se le solicite la Orden de remedio provisional suficiente flexibilidad para tomar las medidas que éste estime convenientes o necesarias para asegurar la efectividad de la Sentencia que se pueda dictar en el pleito, tomando en cuenta las circunstancias de cada caso. Véase F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior, 99 D.P.R. 158, 176 (1970). La única limitación que tiene el Tribunal es asegurarse que la medida que tome sea razonable y adecuada al propósito de garantizar la Sentencia que en su día pudiera dictarse en el pleito. Véase Id. Según ha expresado nuestro más alto foro, "[e]sta flexibilidad, tan necesaria para la administración de la justicia, es la mayor virtud de la Regla 56, virtud que debemos promover y preservar en vez de mixtificarla con conceptos y requisitos técnicos ajenos a nuestro sistema procesal". Véase Id. a las págs. 176-177.

A la luz de lo anterior, y según se discute en detalle a continuación, las circunstancias del presente caso hacen apremiante que se emita una Orden bajo la Regla 56.1 o 56.5, o ambas, de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, pues se han iniciado procedimientos violatorios del debido proceso de ley de SGCP dirigidos a paralizar los permisos concedidos, en base a la Opinión del Secretario de Justicia sobre la titularidad de los terrenos en que enclava el proyecto; controversia que el mismo Secretario determina en su opinión que es una cuestión de derecho. Dicha actuación es contraria a derecho, pues no solamente viola el debido proceso de ley de SGCP, sino que además son contradictoris al principio de ley que establece que

el título que surge del Registro de la Propiedad, como es precisamente el caso de SGCP, se presume válido a no ser que un tribunal disponga lo contrario y que no pueden ser adjudicados mediante procedimientos administrativos.

**A. Procede que este Honorable Tribunal se sirva emitir una Orden de Remedio Provisional, a tenor con lo dispuesto en la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, mediante la cual ordene la paralización inmediata de todo procedimiento administrativo iniciado ya o que pueda ser iniciado por cualquier agencia de Gobierno, incluyendo, pero sin limitarse a la JP, la ARPe y el DRNA, con el propósito ulterior de cuestionar la titularidad de los terrenos relevantes a raíz de la Opinión del Secretario de 2007.**

Como mencionamos anteriormente, tanto la JP como ARPe han iniciado ciertos procedimientos administrativos en los cuales se intenta cuestionar la titularidad de los terrenos en que ubica Paseo Caribe. Véanse Anejos 1 y 2 del presente escrito. Ello demuestra claramente que dichas agencias están actuando en contravención con el derecho prevaleciente en Puerto Rico, pues no están facultadas en ley para dirimir cuestiones de titularidad. Menos aún, cuando SGCP goza de una presunción de titularidad que no puede ser cuestionada mediante procedimiento alguno que no sea dentro de un tribunal. Y mucho menos aún, cuando los procedimientos iniciados por la JP y la ARPe violan el debido proceso de ley de SGCP e interfieren indebidamente con los procedimientos que está llevando a cabo este Honorable Tribunal, único foro con facultad constitucional para llevarlos a cabo. Estas son razones de peso suficientes para que este Honorable Tribunal le ordene a la JP y a la ARPe desistir de tales procedimientos<sup>2</sup> a tenor con el derecho prevaleciente antes discutido sobre la Regla 56.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. III. Veamos.

Como se explicó en detalle en la Demanda y en el Memorando de Derecho que la acompaña, los cuales se adoptan aquí por

---

<sup>2</sup> Incluyendo el deslinde que la JP le ordenó al DRNA que realice de la propiedad en cuestión.

referencia, SGCP es titular registral de parte de los terrenos relevantes a la Opinión del Secretario de 2007. Por lo tanto, es únicamente a través de un procedimiento judicial que se puede impugnar su titularidad de los terrenos relevantes. Dicho procedimiento no puede ser llevado a cabo mediante procedimientos administrativos de la JP ni la ARPe. Mucho menos, cuando dichos procedimientos toman como adjudicado el asunto de titularidad en base a una Opinión no adjudicativa del Secretario de Justicia de Puerto Rico, como es el caso aquí.

**1. Tanto la JP como la ARPe carecen de jurisdicción para entender en el asunto de la titularidad de los terrenos en que yace el Proyecto Paseo Caribe.**

El 24 de junio de 1975 la Asamblea Legislativa aprobó las leyes Núm. 75 y 76, 23 L.P.R.A. secs. 62-63 y secs. 71-72, respectivamente, creando así La Junta de Planificación y ARPe. La primera fue vestida con la responsabilidad de "guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado, económico" a fines de "fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la propiedad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes..." 23 L.P.R.A. sec. 62c. ARPe, por su lado, se conceptualizó como el brazo operacional de la Junta de Planificación, encargado de "[a]plicar y velar el cumplimiento de sus propios reglamentos, de los Reglamentos de Planificación...para el desarrollo subdivisión y uso de terrenos y para la construcción y uso de edificios...así como el cumplimiento de toda ley estatal, ordenanza, o reglamentación de cualquier organismo gubernamental que regule la construcción en Puerto Rico". 23 L.P.R.A. sec. 71d. Véase además A.R.P.E. v. Ozores, 116 D.P.R. 816 (1986).

Con la aprobación de ambas leyes, se dispuso para que la Junta de Planificación delegara en la ARPe, entre otras, todo lo concerniente a la "fase operacional" del desarrollo de terrenos

y construcción de obras. Véase, 23 L.P.R.A. sec. 62j. Para implantar lo anterior, se estableció el proceso adjudicativo de concesión de autorizaciones y permisos. Mediante el mismo, la ARPe quedó autorizada para otorgar autorizaciones y permisos, así como para fiscalizar el cumplimiento con los mismos. Véase, a grandes rasgos, el Reglamento Para la Certificación de Obras y Permisos de 29 de junio de 2002; Reglamento de Planificación Núm. 12, y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos del 19 de Abril de 2002; Reglamento Núm. 6435.

Ahora bien, de las disposiciones legales y reglamentarias reseñadas y de la delegación de funciones de la Junta de Planificación a la ARPe se desprende, con meridiana claridad, que el legislador no tuvo la intención de autorizar a la Junta de Planificación ni a la ARPe el poder de dirimir controversias de estricto derecho, como lo es el caso en que se cuestiona la titularidad de un terreno.

Es harto conocido que las agencias administrativas no están autorizadas a dirimir controversias de estricto derecho o que rebasen los linderos de los poderes que le han sido delegados. ARPE v. Rivera, 159 D.P.R. 459 (2003); Mun. De Caguas v. AT&T, 154 D.P.R. 401 (2001); Com.Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P., 147 D.P.R. 750 (1999); Igartúa de la Paz v. Adm. de Der. al Trabajo, 147 D.P.R. 318 (1998); Colón v. Méndez, 130 D.P.R. 433, (1992); Vélez Ramírez v. Romero Barceló, 112 D.P.R. 722 (1982). Tampoco están llamadas a interpretar contratos. Adorno v. Hernández, 126 DPR 191 (1990). La facultad para dirimir controversias de derecho, por mandato constitucional, radica, exclusivamente, en el Poder Judicial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico: "El Poder Judicial de Puerto Rico se ejercerá por un Tribunal Supremo, y por aquellos otros tribunales que se establezcan por ley". CONST. E.L.A., Artículo V, sec. 1. Es por ello que los

tribunales han resuelto que "ARPE no tiene autoridad para entender en una reclamación de daños y perjuicios, tampoco la tiene para entender en las reclamaciones de reivindicación, sentencia declaratoria, declaración de inconstitucionalidad y expropiación inversa. Estas reclamaciones son de jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia..." Véase además, Morales Berrios v. Mountain Union Telecom. of PR, KLAN-2005-00953, Sentencia del 28 de febrero de 2006; 2006 PR App. Lexis 466. De actuar en contrario, se está procediendo sin jurisdicción. ARPE v. Rivera, *supra*; Mun. De Caguas v. AT&T, *supra*; Com.Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P., *supra*; Igartúa de la Paz v. Adm. de Der. al Trabajo, *supra*; Colón v. Méndez, *supra*; Vélez Ramírez v. Romero Barceló, *supra*.<sup>3</sup>

Lo anterior es cónsono con el principio constitucional de debido proceso de ley que establece que las agencias vienen obligadas a operar dentro los linderos que asiente el Legislador, pues de no ser así, todo acto que "transgreda el ámbito de acción delegado será nulo". Comité Vecinos Pro-Mejoramiento v. J.P., 147 D.P.R. 750, 762 (1999); Véase además, Ferretería Matos v. Matos Pérez, 110 D.P.R. 153 (1980); López Salas v. J.P., 80 D.P.R. 646 (1958).

La "Orden Para Mostrar Causa" del 14 de diciembre de 2007, notificada por esta agencia a "San Gerónimo Development, Inc.", dispone: "[l]uego de la Opinión emitida por el Secretario de Justicia han surgido interrogantes sobre la titularidad de los terrenos donde ubica el Proyecto Paso Caribe", y que, por esa razón, "se le cita a una vista administrativa para mostrar causa por la cual no se deba dictar una orden dejando en suspenso los permisos y decretando la paralización de las obras de

<sup>3</sup>Cabe recordar que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción para asumirla donde no la tienen. Asoc. de Vecinos de Punta Las Marias v. ARPE, 2007 T.S.P.R. 25; Szendrey v. F. Castillo Family Properties, Inc. 2007 T.S.P.R. 6; Morán Ríos v. Marti Bardisona, 2005 T.S.P.R. 110. Lo anterior ha llevado a los tribunales a concluir que las cuestiones relativas a la jurisdicción son privilegiadas y como tal, deben atenderse y resolverse con preferencia a cualesquiera otras. Szendrey v. F. Castillo Family Properties, Inc., *supra*. Lo mismo aplica a las agencias.

construcción que se están llevando a cabo en los predios de los casos aquí en controversia por un término de sesenta (60) días". Es decir, a SGCP se le cita --con miras a socavar sus derechos ya adquiridos<sup>2</sup>--, no porque haya violado alguna disposición legal o reglamentaria bajo la tutela de la Junta de Planificación o ARPe, sino porque el Secretario de Justicia opinó que parte de los terrenos en donde enclava el Proyecto Paseo Caribe son de dominio público. Sostenemos que la opinión del Secretario, lejos de establecer derechos o revocar los legítimamente adquiridos, lo que demuestra es que existe una disputa de derecho. La titularidad de los terrenos en cuestión, como expusiéramos, es una controversia de estricto derecho, la cual le compete resolver, por mandato constitucional, a los tribunales.

Lo anterior encuentra apoyo en la propia opinión del Secretario:

Antes de concluir, sin embargo, precisa hacer unos apuntes finales sobre los pronunciamientos que hoy hacemos en nuestro carácter de principales asesores legales del gobierno y el Pueblo de Puerto Rico. Precisa aclarar qué hace esta opinión y, de igual modo, qué no hace. Mediante la presente opinión establecemos la nueva interpretación legal oficial e institucional del departamento de Justicia y del Gobierno de Puerto Rico sobre un asunto de derecho complejo y muy particular. No determinamos, sin embargo, como cuestión de derecho final y firma, por no tener facultad bajo nuestra Constitución para así hacerlo, la titularidad de los terrenos objeto de la controversia. Ese trabajo le tocará a los tribunales de nuestro país, si llegara a ellos algún día, en la postura procesal adecuada, el asunto sustantivo sobre el cual hoy opinamos. Es a los tribunales del país a los que nuestra primera ley, la Constitución, le confiere la facultad para disponer del asunto como cuestión de derecho final y firme.

---

<sup>2</sup>Cabe recordar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que "una vez se haya expedido un Permiso de Construcción por un funcionario debidamente autorizado y la persona que haya 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 en virtud de una revocación del permiso". Véase al respecto Fraternidad Phi Delta Pi v. J.P., 76 D.P.R. 585 (1954) y su progenie, citado recientemente con aprobación en Maldonado v. Junta de Planificación, 2007 T.S.P.R. 87.

Siendo pues, la razón que motiva la paralización de la obra un asunto de estricto derecho que, al presente, se mantiene en la esfera de lo incierto, tanto la Junta de Planificación como la ARP carecen de jurisdicción para actuar y variar el estado de derecho actual, máxime cuando el registro demuestra fehacientemente que SGCP es el titular de los mismos. Cualquier acto en contrario es nulo y contrario a los principios del debido proceso de ley. Comité Vecinos Pro-Mejoramiento v. J.P., *supra*; Véase además, Ferretería Matos v. Matos Pérez, *supra*; López Salas v. J.P., *supra*.

Por todo lo cual, procede se dicte una orden provisional mediante la cual se paralice todo trámite administrativo hasta tanto este Honorable Tribunal entienda en la controversia que constitucionalmente le compete.

**2. El derecho de SGCP, como titular registral de los terrenos en cuestión, se presume válido para todos los efectos legales y no puede ser impugnado mediante un procedimiento administrativo.**

De gran consideración para este Honorable Tribunal debe ser el hecho de que en Puerto Rico rige el principio de legitimación registral a tenor del cual se presume que un derecho inscrito existe y pertenece a su titular registral. Véase L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, Jurídica Editores, 2da edición, San Juan, 2002, pág. 183. A estos efectos, José Miguel García García explica que "[e]l principio de legitimación registral es aquel en virtud del cual, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal titular." J.M. García García, Derecho Inmobiliario registral o hipotecario, Tomo I, pág. 540, Madrid: Editorial Civitas, 1988-1999.

El principio de legitimación registral en Puerto Rico está recogido en la Ley Hipotecaria de Puerto Rico de 1979, según enmendada, 30 L.P.R.A. §§ 2001 et seq. De manera importante, la Ley Hipotecaria en su Artículo 7 establece que "[l]os asientos del registro en cuanto se refieren a los derechos inscritos están bajo la salvaguardia de los tribunales de justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario." 30 L.P.R.A. § 2051.

Más aún, el Artículo 104 establece una presunción *iuris tantum* de que el derecho inscrito es válido y le pertenece al titular registral. Dicho Artículo 104 dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

[...]

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

30 L.P.R.A. § 2354.

Al interpretar los efectos que acarrea el citado artículo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dicho que los derechos registrados se presumen que "existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. 30 L.P.R.A. sec. 2354. Los asientos --así como los actos inscritos-- deben estimarse válidos **hasta tanto los tribunales declaren su nulidad**". Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc. 135 D.P.R. 858, 874 (1994); Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp., 128 D.P.R. 538 (1991). (Énfasis suplido)

La expresión "[a] todos los efectos legales" que encabeza el Artículo 104 antes citado ha sido interpretada como operatoria en "todos los órdenes y sentidos jurídicos y no sólo en el terreno del Derecho Civil y en el mecanismo registral o hipotecario, sino también en el procesal, administrativo, urbanístico, fiscal, etc." R. Roca Sastre & L. Roca-Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario: Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo II, 8va edición, Bosch, Casa Editorial, S.A., principio Roca Sastre expresa lo siguiente:

Dicha fórmula tiene diferentes desenvolvimientos importantes. Desborda la esfera del Derecho administrativo y fiscal, en que los que es frecuente encontrar preceptos que obligan a atenerse, en principio, al contenido del Registro de la propiedad. Así, por ejemplo, ..., la Administración, cuando expropie considerará como propietario o titular a quien con este carácter conste en los Registros públicos que produzcan presunción de titularidad que sólo pueda ser destruida judicialmente.

Id., a la pág. 553.

Por su parte, Díez Picazo y Gullón Ballesteros entienden que la exactitud a la que esta norma se refiere es: (1) la existencia del derecho real inscrito; (2) la pertenencia del mismo a la persona que figura como titular de ese asiento registral; (3) la existencia del derecho real "en la forma determinada por el asiento"; y (4) la razón o causa por la que el titular del derecho real inscrito lo tiene. Véase L. Díez-Picazo & A. Gullón Ballesteros, Sistema de Derecho Civil, vol. III (Derecho de cosas y derecho Inmobiliario Registral), págs. 332-333, 6 ed., Madrid: Tecnos, 1997.

En atención al principio antes expuesto, el Artículo 64 de la Ley Hipotecaria establece que los asientos y los actos inscritos "deberán estimarse válidos, hasta tanto los tribunales declaran su nulidad". 30 L.P.R.A. § 2267.

A la luz de lo anterior, no cabe duda que ni la JP, ni la ARPe, ni la Opinión del Secretario de Justicia de 2007 pueden impugnar, y mucho menos adjudicar, ningún asunto relacionado con la titularidad de los terrenos relevantes a la controversia de epígrafe mediante procedimientos administrativos. Máxime cuando SGCP goza de una presunción de titular registral sobre los mismos.<sup>4</sup>

La protección dada al tercero registral ha sido avalada por nuestro Tribunal Supremo aún en casos que envuelven bienes de dominio público que constan en el Registro de la Propiedad como bienes de particulares con título. En Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588 (1969), nuestro Tribunal Supremo reconoce la protección dada al tercero registral en una demanda presentada para reivindicar unos terrenos compuestos en parte por manglares para los cuales en el 1940 se había enviado al Registro una Certificación por el Comisionado de lo Interior, como único título, para inscribirlos a favor del Pueblo de Puerto Rico, lo que se hizo. La solicitud del Estado se fundó en que el terreno en litigio constituye un "bien de dominio y uso públicos de los de aquella categoría que no son susceptibles de enajenación y posesión privada, por ser de eminente uso público por la naturaleza de los mismos". *Id.*, a la página 617. Resolvió el Tribunal Supremo:

**"En ausencia de prueba del Estado Libre Asociado que impugnara el título inscrito de Antonio Ramos, su posesión con justo título escriturario desde 1815, ni que destruyera la condición de tercero hipotecario de**

---

<sup>4</sup> A estos efectos, nótese de manera importantísima, que siendo titular registral SGCP posee un interés propietario de rango constitucional sobre los terrenos en cuestión. La Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Estado Libre Asociado de Puerto Rico reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho a la vida, a la 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. Vease Colón Vélez v. Lebrón, 97 D.P.R. 154, 158 (1969).

**los demandantes**, no hay base para alterar la sentencia recurrida bajo el criterio que la Parcela Núm. 10, aun cuando participare de la naturaleza de manglar o marisma --y en contrario concluyó la Sala sentenciadora--, no es un bien de uso público no susceptible de ser enajenado o cedido por el Estado, o de ser poseído en privado." (Enfasis nuestro)

Id., a la página 631.

Hace además el Tribunal Supremo una relación de una acción de reivindicación instada por el Pueblo contra Luis Llorens Torres en abril de 1920 por razón de unos terrenos colindantes con los envueltos en Rubert Armstrong. Id., pág. 632. Dicho litigio fue transado y no llegó al Tribunal Supremo, pero éste señala que:

"La aceptación que hizo El Pueblo de que Llorens era un tercero protegido por el Registro en lo que a sus 220 cuerdas inscritas se refiere, fue bien y correctamente hecha. Llorens incuestionablemente estaba protegido como tercero en esas 220 cuerdas inscritas--Art. 34 de la Ley Hipotecaria--aunque no en cuanto a las 197 cuerdas adicionales que alegó al contestar la demanda".

Id., a la pág. 635.

Dice el Tribunal Supremo en una nota al calce, que no fue el caso de Llorens Torres la única vez en que el Pueblo reconoció que pueden existir terceros hipotecarios protegidos por el Registro aun cuando se tratase de la zona marítimo-terrestre. En Pueblo v. Dimas, 18 D.P.R. 1061 (1912), "la demanda de reivindicación del Pueblo había sido declarada sin lugar en cuanto a los demandados Bosch y Riera 'por estimar la corte sentenciadora que concurría en favor de ellos la condición de terceros por ellos alegada.' En este caso se trataba de manglares, y el Gobierno no apeló el pronunciamiento del juez de instancia declarando a Bosch y a Riera terceros hipotecarios. Este Tribunal continuó entonces considerando si los otros demandados contra quienes se declaró con lugar la demanda de reivindicación eran o no terceros, y concluimos que no lo eran". Id., nota al calce número 13.

Consecuentemente, la Resolución de la JP y la Orden de Mostrar Causa de la ARPE no proceden en derecho, pues las mismas indican expresamente que están fundamentadas en las conclusiones de la Opinión del Secretario de 2007 en cuanto a la titularidad de los terrenos en cuestión. Véanse Anejos 1 y 2 del presente escrito. Como vimos, la titularidad de los terrenos de SGCP se presume válida y no puede cuestionarse a menos que no se haga a través de un procedimiento judicial. Mucho menos puede adjudicarse en un procedimiento administrativo, como pretenden hacer la JP y la ARPE.

Por lo tanto, la JP y la ARPE deben desistir de cualquier procedimiento fundamentado en la supuesta determinación contenida en la Opinión del Secretario de 2007, sobre la alegada nulidad del título de SGCP sobre los terrenos objeto de este pleito, incluyendo cualquier procedimiento en el cual se cuestione o intente dejar en suspenso la permisología válidamente obtenida por SGCP únicamente fundamentados en un asunto de titularidad discutido, no adjudicado, en la Opinión del Secretario de 2007.

**3. La orden para mostrar causa, notificada a San Gerónimo Development, Inc. es deficiente, a la luz de las normas del Debido Proceso de Ley.**

La sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico, al igual que las enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos, garantizan que ninguna persona sea privada de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley.

El debido proceso de ley se manifiesta en dos vertientes distintas: sustantiva y procesal. Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, et al, 133 D.P.R. 881 (1993). En lo que respecta al debido proceso de ley procesal, este mandato se inspira en dos máximas que dirigen nuestro sistema jurídico. La primera "le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del

individuo se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo". Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, et al, *supra*, pág 887 (1993); López v. Policía de P.R., 118 D.P.R. 219 (1987). El segundo es la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto sea emitido completo. Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 D.P.R. 698, 704 (1993).

Conforme a lo anterior, la notificación oportuna y adecuada es requisito indispensable para la validez del procedimiento administrativo de carácter adjudicativo en sus distintas etapas. "Su incumplimiento violenta el derecho a ser oído, al cual está indisolublemente ligado, ya que el mismo implica haber sido notificado." Demetrio Fernández Quiñónez, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da. ed. 2001, pág. 366. Véase además, Rodríguez Mora v. García Llorens, 147 D.P.R. 305 (1998); Díaz Martínez v. Policía de P.R., 134 D.P.R. 144 (1993).

Por ello, el Tribunal Supremo ha resuelto que "para garantizar el objetivo de hallar la verdad y hacer justicia a las partes, tanto la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, *supra*, (3 L.P.R.A. sec. 2151), como la jurisprudencia, han establecido que al emitirse una resolución la agencia debe salvaguardar el derecho a la concesión de vista previa, derecho a ser oído, confrontarse con los testigos, presentar prueba oral y escrita en su favor, y la presencia de un adjudicador imparcial". (Enfasis nuestro). Magriz v. Empresas Nativas, 143 D.P.R. 63 (1997); Feliciano Figueroa v. Toste Piñero, 134 D.P.R. 909 (1993); Baerga v. F.S.E., 132 D.P.R. 524 (1993).

En el caso de autos, la JP y la ARPe fallaron en no notificar su intención de suspender los permisos en controversia a todos las partes cuyos derechos se verían sustancialmente afectados de la agencia tomar tal determinación.

Surge de la Orden de Mostrar Causa que entre los permisos cuya suspensión se amenaza se encuentran varios relacionados a las aprobaciones para la segregación de los terrenos y la construcción del Condominio Lagoon Villas. Además, se incluye en la referida Orden la aprobación de la ARPE al sometimiento del Condominio Lagoon Villas al Régimen de Propiedad Horizontal. Los permisos cuya suspensión amenaza la ARPE relacionados al Condominio Lagoon Villas son los siguientes:

00SF2- 00000- 003962	Condado Lagoon Villas APROBACIÓN PLANO DE INSCRIPCIÓN SEGREGACION PARA FINANCIAMIENTO PROYECTO CARIBE VILLAGE AND CASITAS	7 de julio de 2000
01SF2- CET00- 05548	Condado Lagoon Villas APROBACIÓN DE LOTIFICACIÓN PARA EFECTO FINANCIAMIENTO EDIFICIO TIPO CONDO HOTEL	10 de enero de 2002
02SF2- CET00- 00781	Condado Lagoon Villas APROBACIÓN DE PLANO DE INSCRIPCIÓN SEGREGACION PARA FINANCIAMIENTO	25 de febrero de 2002
01CX2- 00000- 03364	Condado Lagoon Villas PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CONDADO LAGOON VILLAS EN PASEO CARIBE (ETAPA 1 - PARCIAL) 56 UNIDADES TIPO CONDOHOTEL EN DOS ALS SOBRE EL TERRENO	30 de julio de 2001
01CX2- 00002- 03364	Condado Lagoon Villas AUTORIZACIÓN DE LA ENMIENDA PARA INCLUIR CAMBIO INCURRIDOS EN LA CONSTRUCCIÓN - PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	28 de abril de 2005
01CX2- 00003- 03364	Condado Lagoon Villas Fase 2 AUTORIZACIÓN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CONDADO LAGOON VILLAS FASE II UNIDADES DE CONDOHOTEL	24 de abril de 2006
02PR2- CET00- 00057	Condado Lagoon Villas AUTORIZACIÓN SEGREGACIÓN (Pendiente Verificar)	
02CX2- CET00- 05042	Condado Lagoon Villas PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CONDADO LAGOON - ESTRUCTURA TEMPORERA VILLA MODELO PARA VENTAS	28 de abril de 2003
05RH2- CET00- 03983	Condado Lagoon Villas APROBACIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CONDADO LAGOON VILLAS	5 de mayo de 2005

Al presente existen alrededor de setenta y cinco (75) propietarios de apartamentos en el Condominio Lagoon Villas. Igualmente, en virtud del Artículo 38 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA sección 1293b, se constituyó un Consejo de

Titulares con personalidad jurídica y capacidad de demandar y ser demandada. Consejo de Tit. Cond. Galerías Ponceña v. Galerías Ponceña, 145 D.P.R. 315 (1998); Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

En este caso no cabe duda que los propietarios individuales del Condominio Lagoon Villas y su Consejo de Titulares son partes indispensables que se podrían ver afectados con la determinación que tome la ARPE en relación a los permisos y autorizaciones emitidas para dicho Condominio. Sin embargo, una lectura de la certificación de notificación de la Orden de Mostrar Causa revela que la ARPE no notificó a los titulares del Condominio Lagoon Villas y a su Consejo de Titulares a pesar de ser partes que pudieran verse adversamente afectados por la decisión que tome la ARPE.

La jurisprudencia citada define a la "parte indispensable" como aquella cuyos "derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada en un pleito en el cual ella no ha participado". Véase, además, Fuentes v. Tribunal de Distrito, 73 D.P.R. 959, 981 (1952); Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 D.P.R. 698, 704 (1993); Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez, 135 D.P.R. 623, 627 (1994).

Cuando los derechos e intereses de una persona puedan quedar afectados al momento de emitir resolución por no estar presente en el litigio, esa "**parte indispensable**" tiene que ser traída al pleito. Vencedor Dev. Corp. v. Aut. de Carreteras, 136 D.P.R. 456, 460 (1995); Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez, 135 D.P.R. 623, 627-628 (1994); Torres v. Alcalde Mun. de Carolina, 135 D.P.R. 108, 121 (1994); Cepeda Torres v. García Ortiz, *supra*, a la pág. 704.

La notificación como la que nos ocupa es un imperativo constitucional en el caso de los adquirientes de apartamentos

del Condominio Lagoon Villas, los cuales fueron segregados e inscritos conforme los permisos emitidos por la ARPE y que ahora amenaza dejar sin efecto. Igual derecho cobija al Consejo de Titulares de dicho Condominio ya que la permanencia del régimen de propiedad horizontal y por lo tanto, la existencia misma del Consejo dependen de la vigencia del permiso número 05RH2-CET00-03983. Por lo tanto, son partes indispensables que no pueden ser excluidos del procedimiento de suspensión de permisos iniciado por la ARPE. Véase, León v. ARPE, Caso número KLRA200200034, 2002 PR App. Lexis 1242. La notificación de estas partes constituye un requisito indispensable para la validez del procedimiento administrativo iniciado por esta Agencia y cualquier determinación que tome durante el mismo. *Id.*

Dicha actuación sería contraria a su propio Reglamento de Procedimientos Adjudicativos y violenta la norma de derecho administrativo que obliga a todas las agencias a observar estrictamente sus propios reglamentos. Comité de Vecinos Pro-Mejoramiento, Inc. v. Junta de Planificación, supra.

En virtud de lo anterior procede que se deje sin efecto el señalamiento de vista hasta tanto se haga formar parte a todas las partes indispensables que pudieran verse adversamente afectadas por la anunciada suspensión de los permisos emitidos por esta Agencia y la paralización de las obras de construcción en cuestión.

**4. La ARPE carece de facultad legal para dejar sin efecto los permisos otorgados a San Gerónimo Caribe Project, Inc., sin previo dictamen de un tribunal a esos efectos.**

Por último, este Honorable Tribunal debe considerar que la ARPE carece de facultad legal para dejar sin efecto los permisos otorgados a San Gerónimo Caribe Project, Inc. Como mencionáramos anteriormente, las actuaciones de las agencias están limitadas por los poderes que el legislador les ha delegado y por los

reglamentos promulgados en virtud de dicho poder. Comité Vecinos Pro-Mejoramiento v. J.P., supra; Véase además, Ferretería Matos v. Matos Pérez, supra; López Salas v. J.P., supra. La ARPe, a fines de lograr los propósitos delegados, fue apoderada con la autoridad para "expedir ordenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento". Véase 23 L.P.R.A. sec. 71x. Ahora bien, con miras enmarcar los poderes delegados dentro de las normas del debido proceso de ley, el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos, *supra*, fijó los linderos de discreción de la ARPe, en lo que a la revocación de autorizaciones y permisos concierne. Así, en la Subsección 1.04 se establece que "[l]as disposiciones de este reglamento aplicarán prospectivamente a todos los procedimientos adjudicativos conducidos ante la ARPE relacionados con: ... (5) La revocación de permisos". Como paréntesis, es preciso señalar que el término "revocación" aparece definido en la Sección 2.00 (27) como la "[a]cción mediante la cual la ARPe deja sin efecto una autorización o permiso, previo el procedimiento administrativo aquí dispuesto". Así, es forzoso concluir que la suspensión de un permiso por el tiempo que sea, equivale a dejar sin efecto un permiso.

Respecto a la facultad de la ARPe para dejar sin efecto un permiso ya otorgado y, en su consecuencia, paralizar una obra, el Reglamento Núm. 6435 contempla, esencialmente, dos escenarios. El primero aparece mencionado en la Sección 5.00, relacionado con la potestad de la ARPe para realizar inspecciones. La subsección 5.04, en lo aquí pertinente, dispone lo siguiente:

Si el inspector o funcionario advierte una obra o uso ilegal construida o usada en contravención de alguna disposición de las leyes y reglamentos, o del permiso otorgado, podrá ordenar la inmediata paralización de la parte correspondiente de la obra o el cese del uso, bajo las condiciones y

criterios dispuestos en la Subsección 13.06 de este Reglamento, hasta tanto sea subsanada la condición ilegal o defectuosa.

La subsección 13.06, por su parte, advierte que la orden de paralización podrá emitirse solamente "a los fines de detener una construcción para la cual no se haya expedido un permiso o para que cese un uso no autorizado". Así pues, aunque los inspectores de ARPe cuentan con la autorización para ordenar la paralización de una obra, dicha facultad no puede ejercerse a menos que se divise que la obra se está realizando sin permiso alguno o en contravención a los términos de los permisos ya otorgados.

Sobre esto último, es preciso subrayar que el caso de autos no presenta las circunstancias que contemplan las Subsecciones 5.04 y 13.06. Ni la resolución de la JP y ni la orden emitida por la ARPe mencionan, de manera alguna, las disposiciones legales o reglamentarias violentadas por SGPC, y que, como sanción, ameriten la paralización inmediata de la obra. Resta pues, un sólo escenario en el cual la ARPe podría revocar permisos ya otorgados, según su propio reglamento. Dicho escenario se exhibe en la Sección 19.00 del Reglamento 6435.

La Sección 19.01 establece como principio que el "poder para revocar autorizaciones y permisos es inherente a la autoridad para concederlos, toda vez que la función fiscalizadora de la agencia no culmina con la concesión del permiso, sino que su jurisdicción se extiende, una vez concedido éste, al amparo de la concesión misma". No obstante, la facultad para trastocar los derechos adquiridos de una persona está sujeta a lo dispuesto en la Subsección 19.03, la cual reza de la siguiente manera:

#### 19.03 Cuándo Procede

(1) Autorizaciones y Permisos por  
Certificación-...

Cualquier autorización o permiso así obtenida podrá ser revocada, previa la notificación de intención de revocar y citación a vista dirigida a la parte y al profesional que le representa, cuando se **cuando se establezca que la autorización o permiso obtenido fue sustancialmente producto de fraude o error** o si la obra está construida en contravención con lo aprobado".

(Énfasis nuestro)

Podemos apreciar, pues, que para que la ARPE revoque permisos ya otorgados, es decir, socave los derechos adquiridos de una parte, es necesario que se establezca que el permiso obtenido fue sustancialmente producto de fraude o error. Ahora, fraude y error son, al igual que las controversias sobre la titularidad de terrenos, cuestiones de derecho, las cuales le competen dirimir a los tribunales:

No obstante, entendemos que aún cuando el estatuto provee para que la A.R.P.E. revoque un permiso de uso, la determinación sobre la existencia de fraude, error o falsa representación corresponde a los tribunales, en particular al Tribunal de Primera Instancia. Dicha determinación es una estrictamente de derecho, por lo que la parte apelante estaba exenta de agotar los remedios administrativos.

PMC Marketing, Inc. v. Wlagreen of PR, KLAN 2004-00667, res. el 27 de diciembre de 2005, 2005 PR App. Lexis 4116.

En virtud de lo anterior, sostenemos que la ARPE carece de facultad legal para dirimir si los permisos obtenidos por SGPC fue sustancialmente producto de fraude o error. Ello son cuestiones de derecho que le competen establecer a los tribunales. Además, la opinión del Secretario, como bien Él señala, no es suficiente, como cuestión de derecho, para establecer que parte de los predios en que ubica el Proyecto Paseo Caribe son de dominio público. No existe prueba alguna, en su consecuencia, para sostener que se obtuvieron mediando fraude o que se otorgaron por error.

**5. Ni el interés público ni el balance de intereses favorecen la paralización**

En su Orden, la ARPE explica que la vista urgente citada para mañana jueves tiene el propósito de dilucidar si debe ejercer su facultad bajo la Sec. 3.17 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para paralizar los permisos expedidos al Proyecto Paseo Caribe por motivo de la existencia de algún "peligro inminente para la salud, la seguridad y el bienestar público" o porque se requiera una acción inmediata por parte de la agencia. Y explica que la Opinión del Secretario de 2007 ha generado "varios incidentes que pueden afectar la seguridad del personal de dicho proyecto y de los ciudadanos que se han estado manifestando en las inmediaciones de los terrenos". De la Orden no surgen razones que justifiquen la paralización de los permisos expedidos por la ARPE en el balance de los intereses afectados ni a favor del interés público.

Ni en la Orden de la ARPE ni en la Opinión del Secretario de Justicia de 2007 se imputa que el Proyecto Paseo Caribe se esté construyendo sin permisos o que SGCP esté violando los permisos expedidos por la ARPE.

El problema de seguridad tampoco está relacionado con algún aspecto de la obra como tal, sino con la presencia de los opositores que han montado un campamento en el lugar y con el enfrentamiento de estos con la Policía de Puerto Rico y en contra de los obreros que llevan a cabo las labores de construcción aprobadas por la ARPE.

Finalmente, la nulidad imputada por el Secretario de Justicia se refieren únicamente a que los terrenos ganados al mar son de dominio público y, según el Secretario, no son susceptibles de ser enajenados. Por ello, opina que todas las transacciones confiriendo título sobre estos terrenos son nulas en su origen, comenzando con las transacciones hechas por el

Gobierno. La nulidad surge, según el Secretario, de acciones llevadas a cabo en el pasado siglo, no imputables a SGCP. Es decir, la nulidad referida por el Secretario en su origen fue el haber rellenado terrenos sumergidos y vender dichos terrenos a terceros y el relleno y las ventas iniciales ocurrieron a principios del Siglo 20 y no ahora; ciertamente el relleno no se llevó a cabo como producto de las obras de construcción que lleva a cabo Paseo Caribe. Por ello, no existen consideraciones urgentes que afecten la seguridad pública resultantes del Proyecto Paseo Caribe como tal.

Tampoco se puede argumentar que el interés público se podría ver afectado por la continuación de las obras, ya que la construcción del proyecto lleva varios años y no se ha visto afectado el interés público ni la construcción variará las circunstancias pertinentes a dirimir el asunto de la titularidad de los terrenos. El interés público en estas circunstancias favorece a SGCP, FPR y todas aquellas personas que en realidad se verán adversamente afectadas por la paralización de las obras.

En el caso de SGCP, por ejemplo, la posible paralización anunciada incluye permisos relativos al proyecto conocido Caribe Plaza que está localizado en una parcela que no contiene terrenos ganados al mar. Véase Declaración Jurada de Arturo Madero anejada como **Anejo 3.** de la Declaración Jurada del Sr. Madero surge además que de decretarse una paralización de 60 días de los permisos expedidos por la ARPE, SGCP sufriría daños económicos ascendentes aproximadamente a \$2,650,000. Id. El contratista del Proyecto Paseo Caribe, F.R. Construction Group, por su parte, ha calculado que una paralización de 60 días le causaría pérdidas por costos fijos de \$611,460. Véase Declaración Jurada de Angel Fullana Olivencia, **Anejo 4.** Eso sin contar con las pérdidas de todos los obreros que se quedarán sin

trabajo durante ese tiempo. El acreedor hipotecario del Proyecto, FPR, expresa la preocupación de que este tipo de paralización coloca en "entredicho la estabilidad así como el futuro a corto y largo plazo de la industria bancaria, la industria de la construcción y más importante aún la imagen de nuestro país frente a los actuales y potenciales inversionistas tanto a nivel local como mundial". Véase Declaración Jurada de Luis M. Beauchamp, Presidente de FPR, **Anejo 5**.

Por otro lado, cabe ponderar el efecto adverso que tendría paralizar unos permisos que han sido expedidos conforme los procedimientos dispuestos en ley por el chantaje político y amenazas de unos opositores al Proyecto Paseo Caribe que han tenido a su haber procedimientos ante dichas agencias para presentar su posición. Este caso no se trata de que se le impute a SGCP fraude en la obtención de los permisos ni el mal uso de los mismos. Nótese, que la Opinión del Secretario de 2007 representa un cambio drástico en la posición del propio Gobierno sobre este asunto. Hasta el momento, todos los Registradores que habían calificado las escrituras, el Hotel Caribe Hilton, dos Secretarios de Justicia anteriores, múltiples agencias del Gobierno, así como el Gobierno federal, todos, actuaron confiados en que estos terrenos eran de naturaleza patrimonial y podían ser enajenados y cada transferencia de título se hizo por ley o a título oneroso, por lo que no se la ha imputado a SGCP que se haya apropiado de terrenos del mar, sino que resulta que se le indica ahora que no le debieron haber vendido parte de esos terrenos como consecuencia de una opinión legal nueva. Bajo esas circunstancias, en última instancia, lo que procede es que las agencias lleven a cabo los estudios y análisis que tengan a bien hacer, pero no la suspensión sumaria de todos los permisos dados hasta el momento.

El balance de intereses involucrados en este caso no milita a favor de una paralización de la construcción. No existe controversia de que las obras de construcción se realizan en cumplimiento de los permisos expedidos por la ARPE y que dichas obras no presentan un riesgo a la salud y el bienestar público. De no emitirse la orden de paralización, se mantendrá el *status quo*. No cabe duda que la continuación de las obras no afecta la habilidad del gobierno de reevaluar los permisos y endosos expedidos para el Proyecto. Más aún, debido la etapa avanzada en que se encuentran las obras de construcción, no se justifica una paralización del Proyecto bajo el supuesto de evitar que se afecten los predios objeto de controversia. Tampoco surge de la Orden de la ARPE que la suspensión inmediata de los permisos sea necesaria para evitar un daño inminente a la salud, seguridad y bienestar público resultante de la obra sino de los actos militantes de los opositores. Por lo tanto, es forzoso concluir que en las circunstancias del presente caso, la ARPE está impedida de utilizar el procedimiento de apremio que provee la citada sección 3.17 de la L.P.A.U.

Por estas razones, el balance de los intereses implicados justifica que se dicte un remedio provisional prohibiendo que las agencias gubernamentales menoscaben los derechos de propiedad de SGCP y FPR en ausencia de una determinación de este Tribunal sobre la cuestión de titularidad planteada.

#### CONCLUSIÓN

En vista de lo antes expuesto, SGCP se ve en la necesidad de presentar esta solicitud de remedio provisional, con el fin de asegurar la efectividad del presente procedimiento judicial y de la Sentencia que pueda dictarse a su favor y en contra de los demandados. Específicamente, SGCP solicita de este Tribunal que emita una Orden dirigida a la JP y a la ARPE para que desista de

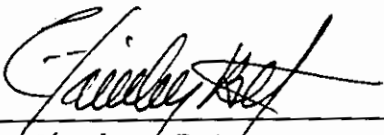
cualquier procedimiento que hayan iniciado y que esté relacionado de manera alguna, sea directa o indirectamente con la determinación sobre titularidad contenida en la Opinión del Secretario de 2007. Del mismo modo, que emita de inmediato una Orden en la que le prohíba a cualquier otra agencia, incluyendo al DRNA, quien pretende realizar un deslinde de los terrenos, a iniciar un procedimiento destinado a dirimir cualquier asunto sobre la titularidad de los terrenos relevantes por motivo de esta Opinión.

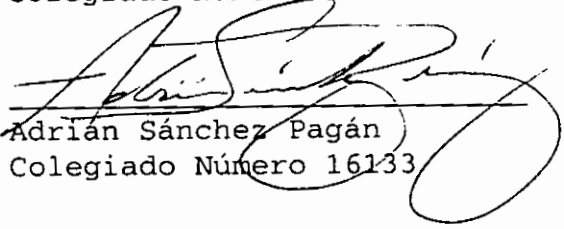
**POR TODO LO CUAL**, SGCP solicita muy respetuosamente de este Tribunal que conceda de inmediato el remedio provisional solicitado.

**RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.**

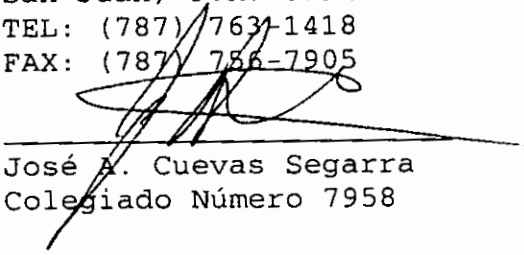
En San Juan, Puerto Rico, hoy 19 de diciembre de 2007.

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

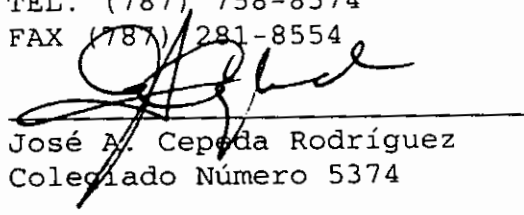
  
Luis Sánchez Betances  
Colegiado Número 5454

  
Adrián Sánchez Pagán  
Colegiado Número 16133

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

  
José A. Cuevas Segarra  
Colegiado Número 7958

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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

14 de diciembre de 2007  
Decimoctava Extensión a la Consulta  
Número 1999-79-0155-JPU

## RESOLUCIÓN

San Gerónimo Development Inc., por conducto de la firma Jiménez & Rodríguez Barceló, AIA, presentó a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 1999-79-0155-JPU, para la ubicación de un proyecto en una finca con cabida de 6.51 cuerdas. La misma radica al margen de la Avenida Ponce de León, kilómetro 2.8, en el Barrio San Juan Antiguo en el Municipio de San Juan. Dicha consulta fue aprobada por la Junta de Planificación mediante Resolución de 12 de enero de 2000, notificada el 19 de enero de 2000.

Con posterioridad y luego de varios trámites procesales, la parte proponente presentó ante la Junta varias enmiendas a la consulta original, las cuales fueron aprobadas por la Junta. La última de estas enmiendas se aprobó mediante Resolución de 6 de octubre de 2004, notificada el 28 de octubre de 2004.

A tenor con la consulta aprobada, se presentó ante la Administración de Reglamentos y Permisos las posteriores etapas operacionales del proyecto. Por lo que dicha agencia ha estado otorgando y expidiendo los correspondientes permisos.

Asimismo, en cuanto a los terrenos donde se autorizó la consulta de ubicación de referencia han surgido interrogantes sobre la titularidad de una parte de los mismos. Así pues, se ha cuestionado tanto pública como privadamente la posibilidad de que algunos de estos terrenos sean de dominio público por haber sido ganados al mar, mediante el relleno de terrenos sumergidos bajo el mismo. Ello motivó a que el Departamento de Justicia comenzara una investigación exhaustiva al respecto.

Así las cosas, el Secretario de Justicia, el 11 de diciembre de 2007, emitió una opinión mediante la cual concluye que:

"... algunos de los terrenos ocupados tanto por el Proyecto Paseo Caribe como por otros proyectos relacionados y por el Hotel Caribe Hilton, son terrenos de dominio público."<sup>1</sup>

Además recomendó que, a tenor con dicha opinión, las distintas entidades gubernamentales ejecutivas involucradas en el proceso de permisología relativo al Proyecto Paseo Caribe y sus proyectos relacionados, lleven a cabo, de forma expedita, una exhaustiva reevaluación de todos los permisos, endosos, evaluaciones, consultas y demás determinaciones tomadas respecto a los mismos.

Por otro lado, la Junta de Planificación de Puerto Rico es el organismo facultado por ley para "... guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado, económico, el cual, de acuerdo con las actuales y futuras

<sup>1</sup> Página 7 de la Opinión del Secretario de Justicia de 11 de diciembre de 2007.

necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes, y aquella eficiencia, economía y bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente." Art. 4 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. § 62c.

Además, el Artículo 11(14) de la Ley Núm. 75, 23 L.P.R.A. § 62j (14), dispone que la Junta tiene la facultad para: "Hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en este capítulo, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos."

De igual forma, el Artículo 11(22) de la Ley Núm. 75, 23 L.P.R.A. § 62j (22), faculta a la Junta para: "Ejercer los demás poderes y cumplir con todas las responsabilidades que este capítulo o cualquier otra ley le confieren y tomar las medidas necesarias para cumplir con sus propósitos."

La sección 10.00 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 12 de noviembre de 1999, dispone:

"Una consulta de ubicación se considera vigente mientras cuente con los términos otorgados por la Junta de Planificación para continuar con las etapas subsiguientes ante la Administración de Reglamentos y Permisos o mientras este vigente cualquiera de las etapas subsiguientes; tales como desarrollo preliminar, anteproyecto, proyectos de construcción, planos de inscripción, proyectos de urbanización, así como cualquier otro permiso mediante certificación o método convencional, que resulten como consecuencia de la consulta aprobada."

## ACUERDO

En consideración a lo antes expuesto y en virtud de los poderes y facultades que la ley le otorga a esta Junta, en beneficio del interés público y en atención a la conclusión del Secretario de Justicia, en cuanto a que parte de los terrenos donde se desarrolla la consulta de autos son terrenos ganados al mar y por ende de dominio público, y su recomendación de que las distintas entidades gubernamentales ejecutivas involucradas en el proceso de permisología relativo al Proyecto Paseo Caribe y sus proyectos relacionados lleven a cabo una exhaustiva reevaluación de todos los permisos, endosos, evaluaciones, consultas y demás determinaciones tomadas respecto a los mismos, esta Junta de Planificación resuelve:

1. Ordenar a las partes que en un término de cinco (5) días laborables se expresen sobre la Opinión del Secretario de Justicia, ante.
2. Solicitar al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales que en un término de cuarenta y cinco (45) días naturales realice y presente a esta Junta un nuevo deslinde de los terrenos objeto de controversia para que se establezca, de manera consistente con la Opinión del Secretario de Justicia, supra, la zona marítimo-terrestre en el área, así como las

correspondientes servidumbres de salvamento y vigilancia litoral aplicables.

3. Ordenar a la Administración de Reglamentos y Permisos que tome las medidas cautelares, que considere necesarias, para implementar las recomendaciones del Secretario de Justicia, incluyendo, pero sin limitarse el celebrar una vista administrativa, donde se garantice a las partes el debido proceso de ley.

**NOTIFIQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Chia Otero, Cond. San Luis, Apt. 101, San Juan PR 00901; Jiménez & Rodríguez Barceló, Arq. José A. Rodríguez, 1701 Ponce de León, Suite 206, San Juan PR 00909; Milton Internacional of Puerto Rico, PO Box 9021872, San Juan PR 00902-1872; Administración de Tribunales, PO Box 190917, San Juan PR 00919; Municipio de San Juan, PO Box 9024100, San Juan PR 00901; San Jerónimo Development, Inc., 54 Calle Bolivia, Suite 203, San Juan PR 00917; Arq. Carmen J. Mascaró, Cond. San Luis, Apt 502, San Juan PR 00901; Paseo Portuario & Company, 100 Handing, San Juan PR 00901; Asamblea Municipal de San Juan, PO Box 272, San Juan PR 00902-1473; Asoc. De Condominios, 1309 Ave Magdalena, San Juan PR 00907; Luis Betancourt, P/C Asoc. De Condominios, Cond. San Luis, Apt 502, San Juan PR 00901-2406; Manuel López Del Valle, Presidente ESI Corp., Edif. El Caribe GR1, 53 Calle Palmeras, San Juan PR 00901-2414; Mayte Maldonado, Cond. San Luis PH, San Juan PR 00901-2406; Lina Dueño, PO Box 361026, San Juan PR 00936; Centro Unido Detallistas, P/C Carlos M Deplet, Cond. El Centro I, Suite 202, 500 Ave Muñoz Rivera, Hato Rey PR 00918; Joaquín Rodríguez, Cond. San Luis, Apt 602, 54 Palmeras St., San Juan PR 00914; Carmen T Pizá Vda. Gómez, 55 Calle Palmeras, San Juan PR 00901; Lcdo. Marcos Rodríguez Frese, Centrum Plaza 8-D, Uruguay 273 A México, Hato Rey PR 00917-2210; Miguel Arán, PO Box 193011, San Juan PR 00919-2406, Hilton Internacional of PR, 1735 Lynn, Suite 201, Arlington, Virginia 22209; Sánchez Betances & Sifre, 33 Calle Bolivia, Oficina 500, Hato Rey PR 00917, Ing Enrique Blanes Plamer, 1750 Ave Fernández Juncos, Tercer Piso, San Juan 00909; Administración de Terrenos, PO Box 190917, San Juan PR 00919-0917; Arq. José A Rodríguez Barceló, 1701 Ave Ponce de León, Oficina 206, San Juan PR 00909. Ing. Luis Vélez Roche, P.O.Box 41179, San Juan, Puerto Rico 00940-1179; Hon. Javier Vélez Arocho, P. O. Box 366147, San Juan, Puerto Rico 00936-6147. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

**Ángel D. Rodríguez**  
Presidente

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las personas mencionadas en el notifiqese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy

**Carmen Torres Meléndez**  
Secretaria

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
SAN JUAN, PUERTO RICO

IN RE:

SAN GERONIMO DEVELOPMENT, INC

00A D 2-00000-04024  
00DA2-00001-04024  
00DA2-00002-04024  
00DA2-00003-04024  
00DA2-00004-04024  
00SF2-00000-003962  
01SF2-CET00-05548  
02SF2-CET00-00781  
01CX2-00000-03364  
01CX2-00001-03364  
01CX2-00002-03364  
01CX2-00003-03364  
01CX2-00004-03364  
02CX2-CET00-03526  
02CX2-CET01-03526  
02CX2-CET02-03526  
02CX2-CET00-03843  
02PT2-CET00-00792  
02EA2-CET00-02288  
02PR2-CET00-00057  
02CX2-CET00-05042  
04AL2-CET00-09387  
04IU2-CET00-02827  
04IU2-CET01-02827  
04DT2-CET00-10511  
05PU2-CET00-00090  
05RH2-CET00-03983  
05PU2-CET00-11210  
07RH2- CET00- 05080  
07PU2- CET00-05776

**ORDEN PARA MOSTRAR CAUSA**

Conforme a los hallazgos habidos en la Opinión del Secretario de Justicia del 11 de diciembre de 2007, Consulta Núm. 07-130-B, 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. En consecuencia, el Secretario de Justicia recomendó que, de conformidad con la Opinión reseñada, las distintas entidades gubernamentales ejecutivas involucradas en el proceso de permisos para el Proyecto Paseo Caribe y sus proyectos relacionados, reevalúen de forma inmediata todos los endosos, evaluaciones, consultas y demás determinaciones tomadas sobre dichos proyectos.

**ARPE**  
Administración de Reglamentos y Permisos

A tenor de la Sec. 3.17 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 L.P.R.A. § 2167, las agencias pueden celebrar procedimientos adjudicativos con carácter expedito cuando exista un peligro inminente para la salud, la seguridad y el bienestar público o cuando se requiera una acción inmediata por parte de la agencia. Luego de la Opinión emitida por el Secretario de Justicia han surgido interrogantes sobre la titularidad de los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe. A su vez, se han generado varios incidentes que pueden afectar la seguridad del personal de dicho proyecto y de los ciudadanos que se han estado manifestando en las inmediaciones de los terrenos. Asimismo, la conclusión de la mencionada Opinión a los efectos de que algunos de los terrenos ocupados por el Proyecto Paseo Caribe son de dominio público, demuestran la existencia de un alto interés público en la reevaluación de los endosos de dicho proyecto a fin de salvaguardar los derechos de los proponentes y desarrolladores así como los recursos del Pueblo de Puerto Rico.

De conformidad con lo anterior, y de la Decimoctava Extensión a la Consulta Número 1999-79-0155-JPU emitida el 14 diciembre de 2007 por la Junta de Planificación de Puerto Rico, se le cita a una vista administrativa para mostrar 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 de los casos aquí en controversia por un término de sesenta (60) días.

Para esta vista tendrá la oportunidad y deberá traer consigo todos los documentos y testimonios que entienda necesarios para sustentar su posición.

La vista no podrá ser suspendida y usted podrá comparecer representado por abogado de entenderlo necesario, de no comparecer se podrán continuar los procedimientos y dictar cualquier orden o resolución conforme a la información que obre en el expediente. Los expedientes estarán disponibles para inspección en el Centro Expreso de Trámite, ubicado en el Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Edificio Norte, Piso 10, Santurce, Puerto Rico.

La vista aquí citada se celebrará en virtud de lo dispuesto en la Sec. 3.17 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, *supra*; la Sec. 20.03 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos.

Reglamento Núm. 6435; y el Reglamento de Certificación de Obras y Permisos, Reglamento Núm. 6494.

La misma se llevará a cabo el 20 de diciembre de 2007, a las 9:30 de la mañana, en el salón de vistas de la Junta de Planificación ubicado en el Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Edificio Norte, Piso 14, Santurce, Puerto Rico. El término de notificación es menor al establecido en la Sec. 3.9 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 L.P.R.A. § 2159, en virtud del procedimiento adjudicativo de acción inmediata dispuesto en la Sec. 3.17 de la citada ley y ante la necesidad que tiene la Agencia de reevaluar las autorizaciones emitidas en aras de vindicar y proteger el interés público y de evitar cualquier daño o incremento de éste a los recursos que la Administración de Reglamentos y Permisos está llamada a proteger.

Notifíquese mediante un servicio de entrega inmediata, vía facsímil o mediante correo expedito.

Certifico haber notificado con copia a las siguientes partes:

AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS P.O. BOX 7066 SAN JUAN, P.R. 00916	DIRECTOR INTERINO PATRIMONIO HISTORICO INSTITUTO DE CULTURA P.O. BOX 9024184 SAN JUAN, P.R. 00902-4184	AUTORIDAD DE ENERGIA ELECTRICA P.O. BOX 4267 SAN JUAN, P.R. 00936
COMPANIA DE TURISMO P.O. BOX 9023950 SAN JUAN, P.R. 00902-3960	PRESIDENTE JUNTA DE PLANIFICACIÓN P.O. BOX 41119 MINILLAS STATION SAN JUAN, P.R. 00940	DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES APARTADO 9066600 SAN JUAN, P.R. 00906-6600
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA APARTADO 9020192 SAN JUAN, P.R. 00902-0192	RICHARD S. ESPINOSA CALLE BOLIVIA NÚM. 33 SUITE 8 4PH HATO REY, P.R. 00918	DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PUBLICAS P.O. BOX 41269 ESTACION MINILLAS SANTURCE, P.R. 00940
ARTURO MADERO ARBOLEDA CALLE BOLIVIA NÚM. 33 SUITE 206 SAN JUAN, P.R. 00918	JUNTA DE CALIDAD DE AMBIENTAL APARTADO 11388 SAN JUAN P.R. 00910	SR. JOSE A. BIRD 1701 PONCE DE LEON SUITE 206 SAN JUAN, P.R. 00909
SR. JORGE L. ROBERT P.O. BOX 192304 SAN JUAN, P.R. 00919-2304	DEPARTAMENTO DE JUSTICIA CALLE OLIMPO ESQ. LIMBERGH, PISO 10 MIRAMAR, P.R. 00902	ING. ENRIQUE SALINAS P.O. BOX 192304 SAN JUAN, P.R. 00919-2304
SR. JOSE RODRIGUEZ BARCELO 1701 AVE. PONCE DE LEON SUITE 206 SAN JUAN, P.R. 00909	SR. JOSE CAMPO P.O. BOX 9021872 SAN JUAN, P.R. 00902	CRAIA A. MITCHELL P.O. BOX 9022653 SAN JUAN, P.R. 00902-2653

## DECLARACION JURADA

Yo, Angel Antonio Fullana Olivencia, mayor de edad, casado, ingeniero y vecino de Guaynabo, Puerto Rico bajo el más solemne juramento declaro que:

1. Mi nombre y demás circunstancias personales son las antes indicadas.

2. Soy Vicepresidente de F.R. Construction Group, de aquí en adelante "FR", compañía contratada por San Jerónimo Caribe Proyect, Inc. como contratista general de los proyectos Las Villas II y Bahía Plaza.

3. Los costos fijos diarios aproximados en los que incurre FR relacionados a los trabajos de construcción de los proyectos antes mencionados son, pero sin limitarse, los siguientes:

- a. Seguridad -----\$768.00
- b. Seguros y compensaciones-----\$1,898.00
- c. Intereses bancarios-----\$500.00
- d. Equipo de construcción-----\$1,085.00
- e. Gastos fijos del proyecto-----\$2,140.00
- f. Gastos fijos de administración general-----\$3,800.00

4. De conformidad con lo anterior, los costos fijos totales aproximados por día para FR son \$10,191.00.

5. De llevarse a efecto una paralización de los trabajos de construcción en los proyectos Las Villas II y Bahía Plaza por un término de 60 días, FR enfrentaría una pérdida por costos fijos de \$611,460.00 aproximadamente.

6. Todo lo antes relacionado me consta de propio y personal conocimiento y conozco la penalidad que conlleva el prestar falso testimonio.

Y PARA QUE ASI CONSTE, juro y suscribo la presente en San Juan,  
Puerto Rico. hoy 19 de diciembre de 2007.



ANGEL ANTONIO FULLANA OLIVENCIA

TESTIMONIO NUM.: -4,876-

Jurado y suscrito ante mí por **ANGEL ANTONIO FULLANA OLIVENCIA**, de las circunstancias personales antes indicadas, a quien doy fe de conocer personalmente.

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



NOTARIO PÚBLICO

**DECLARACIÓN JURADA DEL  
SR. LUIS M. BEAUCHAMP**

Yo, **Luis M. Beauchamp**, Presidente de FirstBank Puerto Rico, Inc. (en adelante "FirstBank"), mayor de edad, casado, y vecino de San Juan, Puerto Rico, bajo el más solemne juramento declaro que:

1. Mi nombre y demás circunstancias personales son las antes expuestas.
2. FirstBank es una institución bancaria organizada a tenor con las leyes de Puerto Rico con oficinas principales en San Juan, Puerto Rico y es acreedor hipotecario de San Gerónimo Caribe Project, Inc., habiendo constituido múltiples escrituras de hipoteca a tenor con varios contratos de préstamo que le han sido otorgados por FirstBank a San Gerónimo Caribe Project, Inc. en torno al proyecto conocido como Proyecto Paseo Caribe (el "Proyecto").
3. Cualquier suspensión o paralización de las resoluciones y permisos emitidas por la Junta de Planificación de Puerto Rico (la "Junta") y la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE") y que constituyen determinaciones finales y firmes de dichas agencias relativas al Proyecto, tendría un efecto devastador, irreparable y sumamente dañino a FirstBank.
4. Además, el impacto a la economía sería uno radical y sustancial inmediato pues no sólo se estaría dando al traste con determinaciones administrativas que han advenido finales y firmes y que pasaron el cedazo de los tribunales de Puerto Rico, sino que colocarían en entredicho la estabilidad así como el futuro a corto y largo plazo de la industria bancaria, la industria de la construcción y más importante aún la imagen de nuestro país frente a los actuales y potenciales inversionistas tanto a nivel local como mundial.
5. Lo anterior es la verdad lo que me consta de propio y personal conocimiento.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, juro y suscribo la presente Declaración Jurada en San Juan, Puerto Rico a 19 de diciembre de 2007.

  
\_\_\_\_\_  
**LUIS M. BEAUCHAMP**

Affidávit Núm.: 9831

Jurado y suscrito ante mí por **Luis M. Beauchamp**, de las circunstancias personales antes expresadas, a quien he identificado mediante los medios supletorios del Artículo 17 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

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



  
\_\_\_\_\_  
**NOTARIO PÚBLICO**

## DECLARACIÓN JURADA

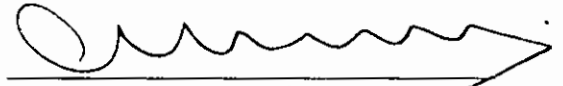
Yo, Arturo Madero Arboleda, mayor de edad, casado, ejecutivo y residente de San Juan, Puerto Rico, luego de tomar el más solemne juramento declaro y digo:

1. Las antes expuestas son mis circunstancias personales.
2. Soy el Principal Oficial Ejecutivo y Presidente de San Gerónimo Caribe Project, Inc. ("SGCP"). SGCP es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que es titular 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.
3. En la tarde del 14 de diciembre de 2007, recibí una Orden para Mostrar Causa de la Administración de Reglamentos y Permisos (la "ARPE") donde se le citó a SGCP 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".
4. Entre los permisos incluidos en la Orden de Mostrar Causa que la ARPE está considerando dejar en suspenso se incluyeron los siguientes permisos y autorizaciones:
  - a. PERMISO DE USO PASEO CARIBE USO PARCIAL-PRIMERA A SEXTA PLANTA: EDIFICIO ESTACIONAMIENTO -- Permiso Número 05PU2-CET00-11210
  - b. PERMISO DE USO CONDOMINIO CARIBE PLAZA 47 DE UNIDADES DE APARTAMENTOS EN TOTAL Y 209 ESTACIONAMIENTOS -- Permiso Número 07PU2-CET00-05776
5. De conformidad con los expedientes que obran en mi empresa, el proyecto conocido como Caribe Plaza y que forma parte del proyecto Paseo Caribe fue construido y está localizado en una parcela de terreno que no contiene terrenos ganados al mar.
6. Como consecuencia de que se dicte 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, SGCP

incurriría y/o sufriría daños económicos inmediatos por la suma aproximada de \$ 2,650,000.00, que se desglosan como sigue:

- Costo Financiero/Intereses \$ 966,000.00
- Costo de "Extended Overhead" de los Contratistas \$ 718,000.00
- Costo de Administración e Inspección del Proyecto \$ 388,000.00
- Costo de Mantenimiento Condominio \$ 84,000.00
- Gastos de Seguridad \$ 128,000.00
- Costos y Gastos Legales \$ 280,000.00
- Costos Movilización y Desmovilización Contratistas \$ 86,000.00

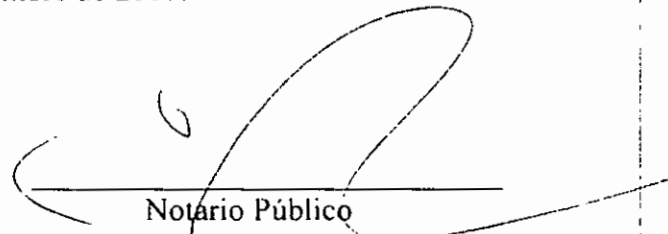
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, juro y suscribo esta declaración, en San Juan, Puerto Rico, hoy 19 de diciembre de 2007.

  
Arturo Madero Arboleda

Afidávit Núm: 1769

Jurado y suscrito ante mí por Arturo Madero Arboleda, de las circunstancias personales antes descritas y a quien doy fe de conocer personalmente en su capacidad como Principal Oficial Ejecutivo y Presidente de San Gerónimo Caribe Project, Inc.

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

  
Notario Público

157289v1

