

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

1. SAN GERÓNIMO CARIBE PROJECT, INC.
2. FIRSTBANK OF PUERTO RICO INC. ("FBPR")

Parte Demandante

V.

1. ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO representado por el Secretario de Justicia,
2. JUNTA DE PLANIFICACIÓN; representada por su Presidente,
3. ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS (ARPE) representada por su Administrador;
4. DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES representada por su Secretario,
5. HILTON INTERNATIONAL OF PUERTO RIC, INC;
6. HOTEL DEVELOPMENT CORPORATION representada por su Presidente;

Parte Demandada

CIVIL NUM.: K2AC2007-2577  
(907)

SOBRE:

SENTENCIA DECLARATORIA

**SENTENCIA**

**Breve Introducción**

Un litigio cuyo comienzo tiene más de cien (100) años, dos vistas, hechos estipulados, trece (13) tomos, miles de folios, un expediente de dos (2) pies de alto, un caso extremadamente complejo para abogados, aún para los profesores de Derecho de la materia sobre la que trata el asunto, todo reducido a ochenta (80) páginas en menos de sesenta (60) días. Caso resuelto.

Ciertamente, el caso nos hizo recordar otros litigios complejos atendidos por la Rama Judicial como por ejemplo los casos generados en ocasión de la explosión ocurrida en Río Piedras, el caso de las carpetas por razones ideológicas de miles de independentistas, el pleito de clase de los estudiantes de educación especial, el litigio también de clase sobre el ajuste de temperatura de la gasolina y otros.

**Las gracias del Tribunal y el reconocimiento a los abogados y abogadas de las partes que litigaron con honorabilidad, dedicación, esfuerzo, rapidez y esmero,**

siempre con el mayor respeto de una parte hacia la otra y hacia el Tribunal. Ese debate de altura debe de ser modelo, no sólo en el foro judicial, sino también para quienes discuten a diario los problemas, soluciones e ideas que atañen al bienestar de nuestro país.

### **Acceso al Fortín San Gerónimo del Boquerón**

Para establecer los accesos públicos necesarios al Fortín San Gerónimo del Boquerón, tanto para su reparación y mantenimiento, como para el disfrute del mismo por el público en general, las partes firmaron un **“Acuerdo de Reconocimiento de un Acceso Irrestricto y a Perpetuidad del Pueblo de Puerto Rico al Fortín San Gerónimo del Boquerón.”**

Como indicamos previamente en Orden que consta del tomo cuatro (4), titulada **Orden sobre Trámite del Caso Número Uno (1)**, esta Sentencia no adjudica asuntos relativos a la contienda pública y administrativa que tienen las partes sobre los permisos otorgados por distintas agencias al desarrollador del proyecto. El 26 de diciembre de 2007, dijimos en dicha Orden lo siguiente:

“Cada departamento o agencia de la Rama Ejecutiva, adjudicará, con respecto a los permisos otorgados a los demandantes, lo que esté dentro de sus facultades, atribuciones, derechos y prerrogativas.

Como se sabe, esas decisiones administrativas son revisables por el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal Supremo, no son revisadas por el Tribunal de Primera Instancia.

Lo anterior se hará conforme a la Constitución, a sus respectivas leyes habilitadoras, las leyes que instrumentan y los reglamentos aplicables.

Es imperativo, no obstante, que dichas agencias de la Rama Ejecutiva tomen conocimiento, de que este litigio en el Tribunal, tiene como propósito fundamental:

Adjudicar la controversia sobre la titularidad de los terrenos, donde enclava parte del proyecto conocido como Paseo Caribe y las consecuencias jurídicas de ello para las partes.”

Veamos de qué se trata:

### **HISTORIAL DEL CASO**

Este caso se inicia 19 de diciembre del 2007 con la presentación de una Demanda en solicitud de Sentencia Declaratoria. Solicitaron los demandantes, en síntesis, se declare que la porción de los terrenos ganados al mar que están dentro del proyecto de la

codemandante San Gerónimo Caribe Project, Inc. ("SGCP") no son de dominio público y/o en la alternativa que dichos terrenos fueron usucapidos, por ello, el título obtenido por las demandantes es válido; que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (E.L.A.) está impedido por la doctrina de cosa juzgada por transacción extrajudicial, alegar ahora que cualquier porción del *Coast Guard Parcel*, nunca dejó de ser de dominio público; también alega en la alternativa, que los demandantes son terceros registrales a quienes no se les puede despojar de sus títulos registrales o acreencias hipotecarias sobre esos terrenos.

También solicitan las demandantes que de determinarse por el Tribunal que la Opinión del Secretario de Justicia del 2007 es correcta, entonces, que se dicte Sentencia declarando que el E.L.A. no puede despojar a los demandantes de sus derechos de propiedad sobre esos 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 Paseo Cribe por ser un edificante de buena fe y por imperativo de la doctrina de enriquecimiento injusto.

Conjuntamente con la Demanda, la demandante hizo una "Solicitud de Remedio Provisional", en la que en síntesis solicitaba asegurar la efectividad de los procedimientos judiciales y de la sentencia que pudiera el Tribunal dictar en su día, y solicitó orden dirigida a la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, para que desistan de los procedimientos que habían iniciados, que sean directa o indirectamente relacionados con la determinación sobre la titularidad de los terrenos contenida en la Opinión del Secretario de Justicia del 2007. También se solicitó que se prohibiera por el Tribunal a cualquier otra agencia incluyendo al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, quien pretende realizar un deslinde de los terrenos, a iniciar un procedimiento destinado a dirimir cualquier asuntos sobre la titularidad de los terrenos relevantes por motivos de esa Opinión del Secretario de Justicia.

La parte demandante presentó, además, un extenso memorando en apoyo a la solicitud de Sentencia Declaratoria con fecha del 21 de diciembre. El Memorando fue acompañado de cuarenta y cinco (45) exhibits.

El Tribunal señaló una Vista de Primera Comparecencia para el día 9 de enero de 2008. Los demandados fueron debida y oportunamente emplazados con la demanda, la solicitud de remedio provisional, el memorando y sus anejos y la orden de citación.

El 26 de diciembre, los demandantes presentaron una Moción Sometiendo Documentos Adicionales sobre la Solicitud de Desestimación presentada ante ARPE por los demandantes y de la transcripción certificada de la vista celebrada por ARPE el 20 de diciembre de 2007.

El 27 de diciembre de 2007 emitimos una “Orden sobre Trámite del Caso Número Uno”, la que fue notificada a los abogados de las partes. En ella, requerimos una presentación en “Power Point”, tan detallada, precisa y exacta como fuera necesaria, con las gráficas, diagramas, organigramas o flujogramas pertinentes a los hechos del caso y sobre distintos asuntos que el Tribunal mencionó en su Orden, incluyendo los hechos y el derecho de la teoría de cada una de las partes o la razón de pedir o de negar.

También el Tribunal ordenó a las partes venir preparadas con las estipulaciones de hechos que cada parte proponía someter a la parte contraria. De igual forma requerimos al Estado explicar con igual empeño a lo ya ordenado, la Opinión de diciembre de 2007, del Hon. Roberto Sánchez Ramos, Secretario de Justicia, sobre los hechos que motivan el litigio.

Oportunamente, se presentó una Solicitud de intervención como Parte Litigante por la parte de los solicitantes Luis Jorge Rivera Herrera, Carmen J. Mascaró, Iniciativa para el Desarrollo Sustentable, y Osvaldo Romeo.

El Tribunal denegó la intervención **como parte litigante** a dichos solicitantes y les ofreció intervención como *amicus curiae*, lo que ellos rechazaron. Los peticionarios recurrieron al Tribunal de Apelaciones contra dicha denegatoria. El Tribunal Apelativo negó la expedición del Certiorari el 30 de enero de 2008. Es decir, quedó vigente nuestra orden no pertimiento la intervención como parte litigante.

El E.L.A. notificó al Tribunal sobre una posible falta de parte indispensable para adicionar al litigio aproximadamente a setenta y cinco (75) propietarios del Condominio Lagoon Villas y su Consejo de Titulares, el condominio es también conocido por las Casitas, aledañas al Hotel Caribe Hilton.

Discutido ese asunto por las partes, el Tribunal resolvió **No Ha Lugar** a la Moción sobre Defecto de parte Indispensable presentada por el Estado.

Han solicitado intervenir como amigos de la corte dos (2) entidades a saber: la Corporación para la Conservación del Ambiente, Agua, Suelo y Aire (“CAASA”) y la Asociación Americana de Juristas, Capítulo de Puerto Rico, José (Abi) Lugo, Inc. El Tribunal permitió la intervención de ambas como amigo de la corte. Conforme a lo ordenado, dichas entidades presentaron sus respectivas ponencias. **Es menester aclarar que el Tribunal resuelve conforme a los Hechos y el Derecho aplicable al caso y no conforme a la postura de los *amicus curiae*.**

Cada parte sometió oportunamente propuestas de hechos a estipularse y el Tribunal ordenó en la vista inicial que las partes se reunieran para **convertir la propuesta de estipulación de hechos de cada una de las distintas partes, en un solo documentos con la firma de los cinco (5) abogados de las partes litigantes. Así se hizo**, y el 22 de enero de 2008, las partes presentaron conjuntamente un escrito titulado “**Estipulaciones de Hechos Que no Están en Controversia**”.

Ese escrito tiene treinta y una (31) páginas, tiene ciento trece (113) estipulaciones y viene acompañado además de un índice de documentos, según estipulado por las partes y que en ese escrito inicial comprende desde el Exhibit 1, el Contrato de Arrendamiento entre los Estados Unidos y Virgil Baker del 15 de julio de 1921, hasta el Exhibit 65, Reglamento de Zonificación Especial para la entrada de la Isleta de San Juan, Reglamento de Planificación 23. Los mismos está contenidos en tres (3) tomos distintos y separados.

Recientemente se unió al Tribunal los exhibits 64 y 65, Reglamento de Zonificación Especial del Condado 1986 y el Reglamento antes citado de o para la entrada a la Isleta de San Juan.

Las partes también muy gentilmente, asunto que el Tribunal les agradece, han presentado un volumen, el cual también estamos ubicando en un tomo separado, titulado: “**Fuentes de Derecho de Difícil Acceso, Volumen III de III**”.

El Tribunal ordenó, y las partes así cumplieron, con someter al Tribunal discos de computadora con las presentaciones de las teorías de cada una de las partes demandantes y demandadas.

En la vista del 9 de enero de 2008, se presentó en corte abierta copia oficial de la Opinión del Secretario de Justicia del 11 de diciembre del 2007. También se presentó

copia de la posición del Departamento de Justicia, en representación del E.L.A. Sobre el derecho aplicable a los terrenos ganados al mar en el área del Hotel Caribe Hilton y del Proyecto Paseo Caribe.

Con fecha del 18 de enero, el Estado dio contestación a la Demanda y así también lo hizo Hotel Development Corporation.

El 22 de enero de 2008, la parte demandante sometió una Moción Suplementaria Acompañando Documentos Adicionales de Dificil Acceso para Facilitar el Trabajo del Tribunal y solicitó que el Tribunal tomara conocimiento judicial de dichos documentos listados desde la letra "A" a la "H".

En esa misma fecha, los demandantes sometieron escrito titulado: Moción Sometiendo Listado de Admisiones por el E.L.A. y las Agencias en la Contestación a la Demanda.

En la vista del 22 de enero de 2008, se presentó además a la parte demandante una Carta Marina, la que hemos marcado como **Exhibit 66** y el demandante ofreció tres (3) diagramas o mapas que hemos marcado **Exhibit 67 a, b y c**. Estos últimos pendientes de que el demandante acredite la fuente o el libro del cual se obtuvieron dichos diagramas o mapas. Mediante Orden de 29 de enero de 2008, con el beneficio de la posición del E.L.A., admitimos en evidencia los Exhibits 67 A, B, y C.

El 24 de enero de 2008 emitimos un "Resumen y Estado Procesal del Caso al Día de Hoy" describiendo en detalle el curso seguido en el caso y el contenido de los autos. **Expresamos en aquella ocasión que el caso está listo para ser adjudicado judicialmente. La controversia es una de estricto derecho**, y se aprobó la fecha límite sugerida por las partes, a saber, el viernes 1 de febrero, a las 5:00 de la tarde, para presentar sus memorandums de derecho finales en el caso.

El 29 de enero de 2008, los demandantes presentaron Moción Sometiendo Documentos con la cual unieron al récord copia de la Escritura Núm Uno de Compraventa de 21 de julio de 2000, ante el notario público Javier D. Ferrer Fernández, mediante la cual SGCP adquiere el *Coast Guard Parcel*, transacción que había sido objeto de varias estipulaciones entre las partes. Además, sometieron copia del Plano de Zonificación del

Reglamento de ZOnificación del Condado, el cual no se había incluido con la copia del Reglamento sometido antes.

En la fecha pautada, las partes sometieron sus respectivos memorandos de derecho en apoyo de los méritos de sus contenciones.

Mediante orden de 1 de febrero de 2008 se dispuso que se uniera el Plano de Zonificación del Condado como **Exhíbit 64-A**.

Las personas y entidad que solicitaron intervenir en el pleito, cuya intervención les fue denegada, así como la expedición del auto de certiorari por el Tribunal de Apelaciones, sometieron una Moción Urgente el 4 de febrero de 2008. Ésta se denegó mediante Orden de 5 de febrero, notificada electrónicamente el mismo día.

Consideradas las estipulaciones sometidas por las partes mediante escrito presentado el pasado 22 de enero, evaluados los documentos estipulados y los admitidos en evidencia, las admisiones de las demandadas en sus respectivas contestaciones, el Tribunal formula las siguientes:

#### **Determinaciones de Hechos**

1. La codemandante San Gerónimo Caribe Project, Inc. es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y es también el desarrollador del proyecto Paseo Caribe, quien aparece en el Registro de la Propiedad como titular de los terrenos de los cuáles parte son objeto de la controversia de epígrafe.

2. El Proyecto Paseo Caribe es un desarrollo de usos mixtos que en su etapa final incluiría dos condo-hoteles, un edificio de estacionamiento, tres condominios residenciales y un complejo de entretenimiento y establecimientos de ventas al detal.

3. La codemandante First Bank Puerto Rico, Inc. ("FPR") es una institución bancaria organizada bajo las leyes de Puerto Rico, acreedor hipotecario de varias hipotecas inscritas que gravan las parcelas propiedad de SGCP donde ubica el Proyecto Paseo Caribe.

4. El codemandado Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("E.L.A.") 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.

5. El actual Secretario de Justicia es el Honorable Roberto Sánchez Ramos.
6. La codemandada Junta de Planificación (“JP”) es un departamento ejecutivo del E.L.A. creado por la Ley número 75 del 24 de junio de 1975 y su Presidente es el Honorable Ángel D. Rodríguez.
7. La codemandada Administración de Reglamentos y Permisos (“ARPE”) es un organismo gubernamental adscrito a la Junta de Planificación que está bajo la dirección de su actual administrador, Ingeniero Luis A. Vélez Roche.
8. El codemandado 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 Honorable Javier Vélez Arocho.
9. La codemandada 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 E.L.A..
10. La codemandada Hotel Development Corporation (“HDC”) es una corporación creada al amparo de las leyes del E.L.A., y cuyo único accionista es la Compañía de Turismo de Puerto Rico (“CTPR”), la cuál está representada por su Directora Ejecutiva, Lcda. Terestella González Denton. La “CTPR” es una corporación pública del E.L.A..
11. El 11 de diciembre de 2007, el Secretario de Justicia, emitió una opinión relacionada con una consulta denominada “Consulta Núm. 07-130-B”.
12. 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.
13. En la Resolución a que se ha hecho referencia en el inciso anterior, se emitieron, entre otras cosas, tres (3) órdenes que se resumen: (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 la servidumbre 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.

14. En su Resolución, la JP expresa, entre otros asuntos que en cuanto a los terrenos donde se autorizó la consulta de ubicación de referencia han surgidos unas interrogantes sobre la titularidad de una parte de los mismos.

15. La ARPE, por su parte, citó a una vista para el 20 de diciembre de 2007, para que se SGCP 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”.

16. El 20 de diciembre de 2007 se llevó a cabo una vista ante ARPE donde compareció SGCP, quien sometió una moción de desestimación la cual fue denegada por ARPE.

17. El 27 de diciembre de 2007, ARPE emitió una Resolución y Orden, ordenando la suspensión de los efectos de los permisos de construcción concedidos por un término de sesenta (60) días, ordenando también la paralización de cualquier obra de construcción que se estuviera llevando en los predios en los casos aquí en controversia que no cuenten con un permiso de uso autorizado por la ARPE.

18. ARPE dispuso también en su orden de 27 de diciembre de 2007 que la susodicha orden podrá ser prorrogada del interés público así ameritarlo.

19. Los terrenos donde ubica el Proyecto Paseo Caribe consisten hoy de varias fincas. Éstas son el producto de dos parcelas principales: una conocida comúnmente como la “Coast Guard Parcel” (“CGP”), 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 la “Condado Bay Parcel” (“CBP”).

20. En virtud del Tratado de París, la Reserva Naval San Jerónimo, incluyendo el Fortín San Jerónimo, pasó a ser propiedad de los Estados Unidos de América.

21. De conformidad con lo dispuesto en la Ley Foraker y en consideración a la ley del Congreso de los Estados Unidos de 1ero de julio de 1902 y la ley aprobada por el gobierno de Puerto Rico, el 16 de febrero de 1903, el Presidente de los Estados Unidos emitió varias Proclamas y Órdenes Ejecutivas mediante las cuales el gobierno de los Estados Unidos se reservó ciertos bienes en la Isla de Puerto Rico, los cuáles se describen

en las mismas, para fines militares y/o usos públicos, entre los cuales se encuentran los terrenos conocidos como la Reserva Militar de San Juan.

22. La descripción de esa Reserva Militar de San Juan para 1903, por sus lindes y rumbos, aparecía en el “Military Chart of the Military Reservation of San Juan, Porto Rico”. Conforme a esa descripción, los terrenos sumergidos en el litoral de lo que luego se llamaría la Reserva Naval San Gerónimo eran parte de la mencionada Reserva Militar.

23. 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 del Congreso en el Naval Appropriation Act de 11 de julio de 1919, se traspasaron los mismos al Navy Department, designándose la Reserva Naval San Gerónimo.

24. Los terrenos de la Reserva Naval San Geronimo, incluyendo los terrenos sumergidos, se describen mediante sus lindes y rumbos en el Contrato de Arrendamiento de 15 de julio de 1921 entre el Departamento de la Marina y Virgil Baker, y en el plano preparado de acuerdo a esa descripción. Ello se confirma por la descripción de los lindes y rumbos de las tierras y terrenos sumergidos objeto de la Proclama Presidencial de 26 de agosto de 1929. Descripción que acepta el Comisionado del Interior del Gobierno de Puerto Rico mediante Certificación de 19 de diciembre de 1934, y su Acta Aclaratoria de 17 de junio de 1935.

25. La propiedad conocida como la Reserva Naval San Gerónimo se inscribió 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.

26. El 26 de agosto de 1919, la Marina cedió 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”.

27. En virtud de la Ley Pública No. 35 de 12 de julio de 1921 del Congreso de los Estados Unidos, el 15 de julio de 1921 se otorgó el Contrato de Arrendamiento entre los Estados Unidos y Virgil Baker. Este contrato de arrendamiento dispone, entre otras cosas, que “[i]n accordance with the Desire of the PARTY OF THE FIRST PART , this LEASE is granted in lieu of the complete Transfer of Title provided for in previous agreement...”

28. Se especifica en el Primer párrafo de la parte declaratoria del Contrato de Arrendamiento que,

[T]he 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.

29. El predio objeto de dicho contrato de arrendamiento incluye los terrenos sumergidos del litoral dentro de los lindes descritos en el mismo y el Fortín San Jerónimo, con los terrenos sumergidos que lo rodean.

30. En virtud de ese Contrato, el arrendatario se obligó a llevar a cabo las siguientes mejoras en el predio alquilado:

[t]he 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.

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

32. El Gobierno de los Estados Unidos de América demandó para anular por fraude el contrato de arrendamiento a favor de Baker. En el 1928, el Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos de América para el Primer Circuito sostuvo la validez del contrato de arrendamiento en su totalidad. Baker v. United States, 27 F.2d 863 (1st Cir. 1928).

33. El Pueblo de Puerto Rico intervino en el caso alegando que era titular de los terrenos sumergidos incluidos en el arrendamiento.

34. Sobre la intervención y reclamación del gobierno de Puerto Rico, resolvió el Tribunal de Apelaciones en el citado caso,

It will be seen that the [U.S.] government included the underwater area in their lease. The bill of complaint alleges that the tract, including the underwater area, belonged to the United States. We do not think it necessary to discuss the action of the people in the insular government with reference to this underwater area. So far as this suit is concerned, we think this question is settled by the tender by Commander Baker of a quitclaim deed to the insular government. This tendered deed was to "release, relinquish, and quitclaim in favor of the people of Porto Rico any right, title, or interest which he has or may have by virtue of the said lease of July 15, 1921, to the submerged area." It seems clear to us that, if the insular government in fact owned this area, the lease by the United States to Baker was a nullity to this extent, and, if any bill of intervention were filed, it should have been directed primarily against the United States. We think the matter is covered by the offer to release by quitclaim deed, and that, in any event, the proofs do not show that Commander Baker has defrauded the government in the matter of the submerged area.

We have examined with care the questions brought before us by the bill of complaint. **We are of the opinion that the complainant has not shown by a preponderance of evidence that the lease in question was obtained by fraud.** On the other hand, **the testimony clearly shows that the government, through its Navy Department, was fully in-formed of the material matters involved in the act of Congress authorizing the lease and in the making of the lease itself.** (Énfasis nuestro.)

35. El 26 de agosto de 1929, el Presidente de los Estados Unidos de América, mediante Proclama Núm. 1889, traspasó al Pueblo de Puerto Rico todo derecho, título e interés de los Estados Unidos de América en ciertos terrenos, entre los cuales estaban incluidos los terrenos arrendados a Baker, pero retuvo aproximadamente 5 acres para el uso del Departamento de la Marina en el desarrollo de servicios de comunicación.

36. En dicha Proclama Presidencial se 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.

37. El 19 de diciembre de 1934, el Comisionado del Interior del Gobierno de Puerto Rico, emite una Certificación que fue inscrita el 3 de enero de 1935 al folio 49, tomo 9 de Puerta de Tierra, finca 196.

38. En la Certificación se describe la Finca 196, la Reserva Naval San Gerónimo, según inscrita inicialmente en el Registro de la Propiedad a favor de los Estados Unidos, utilizando como lindes y rumbos los que aparecen en el “Military Chart of the Military Reservation of San Juan”, incluyendo los terrenos sumergidos del litoral y el Fortín San Jerónimo. Expresa el Comisionado en la Certificación:

Que el Gobierno de los Estados Unidos de América se encuentra en posesión de dicho terreno desde el cambio de Soberanía en 1898, a virtud del Tratado de Paris por el cual le fueron transferidos todos los terrenos pertenecientes a la Corona de España en esta Isla; no se halla destinada a ningún uso público ni pesa sobre ella carga o gravamen de ninguna clase sin que consten en estos archivos otros antecedentes.

Y para inscribir en el Registro de la Propiedad de San Juan, a favor de “El Pueblo de Puerto Rico”, en virtud de los apartados 1° y 6° del artículo segundo de la Ley Hipotecaria y del artículo 133 del Código Político vigente, libro el presente por duplicado en San Juan de Puerto Rico a diecinueve de diciembre de mil novecientos treinta y cuatro.

39. El 17 de junio de 1935, dicho Comisionado del Interior emite un Acta Aclaratoria relacionada con la finca 196. En el Acta Aclaratoria se describe la Finca 196, partiendo de la descripción registral que surge de la Certificación antes mencionada, como conteniendo tres parcelas, la “A”, que es la arrendada a Virgil Baker y cuyos lindes en el norte y en el este es “la zona marítima” (“by the sea” en la descripción en inglés de la Finca 196); la “B”, que es la ela de 5 acres reservada por EUA y cuyos límites por el este es la zona marítima de la Laguna; y la “C”, propiedad del Pueblo de Puerto Rico con un área de poco más de 11 cuerdas, al sur de la Ela B, hasta el Caño San Antonio.

40. El 2 de julio de 1940 se aprueba en Estados Unidos la P. L. No. 703, War Powers Act, para expeditar 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.”

41. 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”.

42. El 4, 9 y 10 de diciembre de 1940, la Marina presentó al Departamento de Guerra de los Estados Unidos, a la Comisión de Servicio Público de Puerto Rico y al Departamento del Interior de Puerto Rico, respectivamente, sendas solicitudes para el relleno en las aguas navegables de la costa del CGP.

43. El 18 de diciembre de 1940, el entonces Comisionado Interino, José G. Bloise, informó al Sr. Luis Freyre Díaz, Secretario de la Comisión de Servicio Público, “that this Department has no objection to the permit requested”.

44. El 7 de enero de 1941, la Comisión de Servicio Público de Puerto Rico aprobó el permiso para el relleno.

45. El 10 de febrero de 1941, el Departamento de Guerra de los Estados Unidos, a través del Jefe de Ingenieros y según la autoridad conferida por el Secretario de Guerra, expidió el permiso P.R. 5/386b, autorizando el relleno solicitado.

46. El 25 de febrero de 1941, se le notificó al Capitán del Puerto de San Juan, a la Comisión de Servicio Público y al Comisionado de lo Interior de las respectivas aprobaciones de los permisos para el relleno del área.

47. 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.

48. 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.

49. 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.

50. El 7 de junio de 1986, mediante Resolución Número RP 19-0-86, la JP Aprobó el Reglamento de Zonificación Especial del Condado.

51. Mediante el Reglamento de Zonificación Especial del Condado, se zonifican los terrenos en que enclava el Hotel Caribe Hilton como CT, y como P unas franjas de terreno aledañas a la costa para el acceso al Fortín San Jerónimo.

52. El 15 de mayo de 1990, el E.L.A. solicitó información a la Administración de Servicios Generales de Estados Unidos sobre la titularidad de los terrenos conocidos como "United States Coast Guard San Geronimo Housing Area", cuyos terrenos incluían el *Coast Guard Parcel*.

53. El 21 de mayo de 1990, la Administración de Servicios Generales le contestó al E.L.A. 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] mediante expropiación cuando tomó control absoluto de la misma, utilizando fondos apropiados para construir edificios gubernamentales allí, en el 1941.

54. El 4 de octubre de 1990, el Departamento de Justicia del E.L.A. le envió a la Administración de Servicios Generales federal una comunicación 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 E.L.A. 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 E.L.A.. Además de esa carta se cursaron otras comunicaciones. Véase carta de 4 de octubre de 1990.

55. Un memorando de 2002 de la Administración de Terrenos explica que la controversia en ese momento era si la ella se consideraba como terrenos de la Corona y tenía que revertir al E.L.A. 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 para recuperar los costos del relleno.

56. 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 E.L.A. en \$6.8 millones. Entonces se recomendó negociar para tratar de obtener la parcela por aproximadamente \$5 millones.

57. 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 del CGP por la cantidad de \$4,800,000.

58. 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  
...

59. En el "Deed" se 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.

60. La CGP se inscribió mediante nota marginal a nombre de los Estados Unidos bajo la finca número 196 en la tercera inscripción de esa finca.

61. Dado lo anterior, 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 finca descrita en el párrafo tercero, cuyo titular es la Administración de Terrenos de Puerto Rico". Como resultado, el Registrador de la

Propiedad inscribió la parcela reservada como finca independiente y aparte en el Registro de la Propiedad y le asignó el número 904 a esta finca registral.

62. El 29 de diciembre de 1992, la Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante Resolución Número RPE-23-0-92, adoptó el Plan de Usos de Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la entrada de la Isleta de San Juan (Reglamento de Planificación Núm. 23).

63. En la Resolución, la JP expresa que “el reglamento aplica a las parcelas propiedad de las agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.”

64. El 31 de diciembre de 1992, el Gobernador del E.L.A. emitió una Orden Ejecutiva, Boletín Administrativo Núm. OE-1992-85. “Aprobando el Plan de Uso del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan (Reglamento de Planificación Núm. 23)”.

65. Mediante el Reglamento de Planificación Núm. 23 se cambia la zonificación de la CGP de “P”, bajo el Reglamento de Zonificación Especial del Condado-San Juan, a una Zona de Desarrollo Especial, “ZDE”, creándose como parcela básica “ZDE-A”, permitiéndose en la misma un área bruta de construcción de 60,350 metros cuadrados. Para permitir que ocurra un desarrollo incremental y en fases, con la participación de uno o varios desarrolladores, se permite la subdivisión de las parcelas en solares más pequeños.

66. 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.

67. El 10 de septiembre de 1998 la Administración de Terrenos de Puerto Rico adopta la Resolución Núm. 1313 aprobando la venta del CGP a la HDC.

68. El agrimensor Renán López de Azua hizo una mensura de la CGP el 15 de septiembre de 1998. Mediante dicha mensura se corrige y aclara la cabida de la CGP.

69. El agrimensor López de Azua afirma bajo juramento en la Certificación de 15 de septiembre de 1998 que la mensura, debidamente verificada, reflejó un aumento en la cabida de la parcela. La diferencia se la atribuye al uso de mejores y más sofisticadas técnicas de mensura, así como mayor calidad y precisión de los instrumentos de mensura

utilizados. Afirma, además, que el aumento en la cabida que su mensura refleja no excede el 20% del área original de la propiedad conforme el Registro.

70. El 21 de octubre de 1998 la JP emite una Resolución sobre la Consulta 98-79-0961-JGT para la cesión de derechos de arrendamiento y subarrendamiento, cesión y venta de varios predios de terreno en el Barrio Puerta de Tierra de San Juan.

71. Mediante dicha Resolución, la JP aprobó la Consulta y, consecuentemente, autorizó las transacciones mediante las cuales Hilton advino propietario registral de la CGP, la CBP y la Finca 439, entre otras.

72. El 6 de noviembre de 1998, mediante la Escritura Número Uno, "Deed of Rectification of Area and Transfer of Real Property", la ATPR le transfiere a HDC la CGP.

73. Además, mediante esa Escritura se corrige la cabida de la finca como resultado de la mensura que hiciera el agrimensor Renán López de Azúa el 24 de agosto de 1998. Copia de la Certificación de Mensura y del Plano de Mensura fueron sometidos al Registro de la Propiedad con la copia certificada de la escritura.

74. 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.

75. El 17 de enero de 1947, San Gerónimo Development Company, una corporación propiedad de Virgil Baker, le subarrienda a la Compañía de Desarrollo Industrial (PRIDCO) la parcela identificada con el número 1 en dicho contrato, la que se describe con sus puntos, rumbos y colindancias. El Contrato se inscribe a favor de PRIDCO al folio 213, volumen 18, Puerta de Tierra, finca núm. 196, inscripción 32.

76. Esa parcela era parte de los terrenos que los Estados Unidos cedió en arrendamiento a Baker en 1921, por el término de 999 años, incluyendo los terrenos sumergidos.

77. El precio por los derechos 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.

78. 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.

79. El 20 de abril de 1949 se aprueba la Ley Núm. 49. El propósito de la misma, conforme surge de su Exposición de Motivos, era devolverle a EUA los derechos de nuda propiedad o título sobre el Fuerte San Jerónimo, incluyendo los terrenos sumergidos que componen esa parcela con una cabida de 0.858 cuerda, que mediante la Proclama Presidencial de 1929 fueron transferidos al Pueblo de Puerto Rico. Las razones expuestas para ello fueron que se tenía interés en convertir el Fuerte en un parque o monumento histórico, que por distintas razones no se ha podido realizar ese propósito y que ante el temor que esas razones persistan, lo conveniente era pasar la propiedad a los EUA para que sea éste el que establezca y mantenga el monumento. En la ley se describe la parcela a ser transferida y se reconoce que parte de la misma, gravada por el arrendamiento de Virgil Baker, incluye terrenos sumergidos.

80. 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 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.

81. 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.

82. 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 1956, determinándose que la compensación a pagar sería la cantidad de \$64,000.

83. 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.

84. Los terrenos sumergidos en lo cuales se rellenó para crear el terreno que constituye la CBP están dentro de los lindes de los terrenos objeto del Contrato de Arrendamiento entre Virgil Baker y los Estados Unidos, específicamente en la costa este de los mismos, en la Laguna del Condado.

85. El 27 de abril de 1959, el entonces Gobernador Interino dictó Orden Ejecutiva Núm. 510 sobre Traspaso Gratuito de Terrenos Públicos a la Compañía de Fomento Industrial.

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

87. En específico se identifica la propiedad como “porción de playa y área marítima localizada en el Barrio Puerta de Tierra ...”, describiéndose con un área de 1,411.01 metros cuadrados, con los rumbos y distancias allí descritos.

88. Se expone en el párrafo Segundo de la Certificación,

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, habiéndose adquirido por cesión que le hiciera el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América y quien a su vez la había adquirido por

cesión que de ella le hiciera el Gobierno de España por el Tratado de París de 1898; en parte y por ganancias naturales al haberse retirado las aguas marítimas en ese sector.

89. Mediante Escritura 42 de Traspaso otorgada el 27 de diciembre de 1961, el entonces Secretario de Obras Públicas le traspasa a PRIDCO 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.

90. El 7 de junio de 1986, mediante Resolución Número RP 19-0-86, la Junta de Planificación aprobó el Reglamento de Zonificación Especial del Condado. Mediante dicho Reglamento, los terrenos en los que enclava el Hotel Caribe Hilton, incluyendo el área rellenada fueron zonificados CT, comercial turístico. Quedó zonificado P el Fortín San Jerónimo y una franja de terrenos bordeando la costa para propósitos de acceso al Fortín.

91. El 1 de octubre de 1992 los derechos de PRIDCO bajo el Contrato de Subarrendamiento de Baker fueron cedidos a HDC mediante la Escritura número 16, Cesión de Derechos, otorgada en dicha fecha.

92. El 10 de septiembre de 1998, el DRNA aprueba el deslinde de la zona marítimo terrestre de la Condado Bay Parcel, conforme surge del Plano del Agrimensor Renán López de Azua. Se expresa en el mismo que un representante de dicho Departamento y el Agrimensor, inspeccionaron la propiedad el día antes, y que la información que se describe en el plano representa el límite de la zona marítima terrestre conforme a dicha inspección.

93. El 5 de octubre de 1998, el Secretario de Transportación y Obras Públicas expidió una Certificación, a los efectos de que el E.L.A. era el dueño de dos parcelas de terreno, entre las cuales está 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. (*Condado Bay Parcel.*)

94. 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”.

95. En la Certificación, el Secretario del DTOP 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.

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

97. El 4 de noviembre de 1998, el Secretario del DTOP le requiere al Registrador de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, que en virtud de la cesión y traspaso de la *Condado Bay Parcel* a la Compañía de Turismo que inscriba el título de la misma a favor de ésta.

98. El 6 de noviembre de 1998, mediante la Escritura Número 1, “Deed of Transfer of Real Property and Assignment of Leashold Interests”, HDC le vende a Hilton la CGP; transacción que fue inscrita en el registro de la Propiedad.

99. 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, 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.)

100. 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.

101. En esa misma Escritura Número 1 de 6 de noviembre de 1998, la *Condado Bay Parcel* y la Finca Número 439 son vendidas a Hilton; transacción que fue inscrita en el registro de la Propiedad.

102. Mediante Resolución fechada 12 de enero de 2000, copia de la cual se incluyó como parte del Exhíbit 56 de las Estipulaciones, la Junta de Planificación aprobó la Consulta de Ubicación en el Caso Núm. 99-79-0155-JPU. Mediante la misma, la Junta acuerda aprobar el proyecto mixto residencial, comercial y turístico propuesto por SGCP.

Al inicio del Acuerdo y como preámbulo a la aprobación, la Junta expresó:

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el Proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, ...

103. Los terrenos objeto de la consulta fueron descritos en el párrafo 2 de las

Determinaciones de Hechos de la Resolución como sigue:

El predio de consulta tiene una cabida total de 6.51 cuerdas. El mismo está delimitado por el Norte, con el Hotel Caribe Hilton, su estacionamiento y varias propiedades privadas; por el Sur, con la Avenida Ponce de León y la Laguna del Condado; por el Este, con la Laguna del Condado y el Fortín San Gerónimo; y por el Oeste con la Avenida Muñoz Rivera.

104. El 6 de junio de 2000 se actualizaron los Estudios de Título sobre los terrenos que posteriormente fueron adquiridos por SGCP.

105. El 21 de julio de 2000, más de año y medio luego de Hilton haber adquirido la CGP, y luego de que la Resolución de la Junta de Planificación aprobando la consulta fuera final y firme, Hilton le vende dicha parcela a SGCP mediante la Escritura de Compraventa Número Uno ante el Notario Javier D. Ferrer Fernández.

106. 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.

107. 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 dicha 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.

108. Del Registro de la Propiedad no surge indicación alguna de que la CGP, Finca 904, contenga terrenos ganados al mar o producto de relleno en la costa. Tampoco hay información clara y expresa en el Registro que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos. De hecho, del historial registral de la Finca 904 no surge información alguna sobre la controversia entre los Estados Unidos y el E.L.A. sobre dicha parcela y que fuera transigida en el “Deed” de 21 de noviembre de 1991, ante.

109. El 21 de julio de 2000, Mediante Escritura Núm. 2, “Deed of Segregation, Grouping, Purchase and Sale and Constitution of Easement”, Hilton le vende a SGCP 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.

110. La compraventa de la Finca 1037 tuvo como causa onerosa el pago de \$38,000 y las obligaciones asumidas por SGCP en el “Land Sale Agreement” de 3 de marzo de 1999 con Hilton, cuyos términos fueron incorporados por referencia en dicha escritura, y de las otras obligaciones contraídas en la Escritura.

111. La Finca 1037 se describe 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.

112. Mediante Escritura Número 13 de 18 de septiembre de 2000 otorgada ante notario público, SGCP agregó al *Coast Guard Parcel*, (Finca 904), 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.

113. El 21 de agosto de 2001, el DRNA expresó que existían en sus archivos dos planos de medida que identifican el límite de la zona marítimo terrestre y la servidumbre de vigilancia del litoral, entre otras cosas y recomendaciones.

114. 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.

115. 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.

116. 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.

117. 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.

118. 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. 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.

119. 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.

120. 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.

121. 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.

122. 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.

123. 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.

124. ARPE ha expedido permisos de construcción y de uso para distintos componentes del Proyecto Paseo Caribe.

125. 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.

126. 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, Afidávit 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 afidávit 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 ...

127. 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. Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de \$8,500,000.00 con intereses al 15% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 109, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 21 de julio de 2000, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 5ta.
- b. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00, relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$2,000,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 146, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 18 de septiembre de 2000, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 7ma.
- c. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00 relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$1,800,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la demanda, constituida mediante la escritura número 54, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 23 de marzo de 2001, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 8va.
- d. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00, relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$1,900,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la demanda, constituida mediante la escritura número 26, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 4 de octubre de 2001, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 9na.
- e. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00, relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$32,350,000.00 para que la suma luego de sus ampliaciones sea de \$46,550,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 40, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 20 de diciembre de 2001, ante el notario José J. Ledesma e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 10ma.
- f. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00, relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$2,310,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la

presentación, constituida mediante la escritura número 32, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 4 de octubre de 2002, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 11ma.

- g. Ampliación de la hipoteca por \$8,500,000.00, relacionada en la inscripción 5ta, a favor del Portador, en la suma adicional de \$13,640,000.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 17, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 10 de abril de 2003, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 14ta.
- h. Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de \$3,656,636.60, no expresa intereses, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 27, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 10 de abril de 2003, ante el notario Antonio Rafael Molina Machargo, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 904, inscripción 15ta y última.

128. De las hipotecas anteriores, FPR 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.

129. 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.

130. 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.

131. Al Asiento 1053 del Diario 1084, se presentó el día 4 de octubre de 2007, la escritura número 194, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 25 de septiembre de

2007, ante la notario Maritza Guzmán Matos, mediante la cual comparece San Gerónimo Caribe Project, Inc., representada por Arturo Madero Arboleda, dueño de la finca compuesta de 5,835.2161 metros cuadrados, equivalentes a 1.4846 cuerdas, a constituir hipoteca en garantía de un pagaré a favor del portador, por la suma principal de \$17,500,000.00, con intereses al 15% anual, vencadero a la demanda.

132. Constan inscritas en el Registro de la Propiedad las siguientes hipotecas sobre la finca #1038, siendo el acreedor hipotecario el FPR:

- a. Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de \$32,350,000.00, con intereses al 15% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 15, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 10 de abril de 2003, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 1038, inscripción 2da.
- b. Modificada la hipoteca de la inscripción 2da, por la suma de \$32,350,000.00, en cuanto a un pagaré adicional de \$1,250,000.00, con intereses al 15% anual, vencadero a la demanda, mediante la escritura número 16, otorgada en San Juan, Puerto Rico, otorgada el día 19 de mayo de 2004, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 1038, inscripción 3ra.
- c. Ampliada nuevamente la hipoteca de la inscripción 2da, por un nuevo pagaré de \$3,360,000.00, con intereses al 15% anual, vencadero a la presentación, mediante la escritura número 45, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 14 de abril de 2005, ante el notario José J. Ledesma, aclarada por la escritura número 55, el día 19 de mayo de 2005, ante el mismo notario, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, inscripción 4ta.

133. Constan inscritas en el Registro de la Propiedad las siguientes hipotecas sobre la finca #1039, siendo el acreedor hipotecario el FPR:

- a. Hipoteca en garantía de un pagare a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal d \$12,000,000.00, con intereses al 15% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 16, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 10 de abril de 2003, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 1039, inscripción 2da.
- b. Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de \$27,000,000.00, con intereses al 1% sobre el Prime Rate, vencadero a la demanda, constituida mediante la escritura número 24, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 9 de diciembre de 2003, ante el notario Martín Parillo Faut, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 1039, inscripción 3ra.
- c. Subordinación de hipoteca por \$12,000,000.00, relacionada en la inscripción 2da en beneficio de la hipoteca por \$27,000,000.00, relacionada en la inscripción 3ra, mediante escritura número 62,

otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 9 de diciembre de 2003, ante el notario José J. Ledesma, según nota al margen de la inscripción 1ra.

- d. Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, o a su orden, por la suma principal de \$45,000,000.00 con intereses al 15% anual, vencerlo el día a la presentación, constituida mediante la escritura número 33, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 8 de octubre de 2004, ante el notario José J. Ledesma, e inscrita al tomo móvil 43 de Puerta de Tierra, finca número 1039, inscripción 4ta y última.
- e. Al Asiento 480 del Diario 1081, se presentó el día 6 de febrero de 2007, la escritura número 27, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 22 de diciembre de 2006, ante el notario José J. Ledesma, mediante la cual comparece San Gerónimo Caribe Project, a constituir hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Portador, por la suma principal de \$7,500,000.00, con intereses al 15% anual, vencerlo a la demanda.

134. FPR es el tenedor de los siguientes pagarés hipotecarios:

- a. "Mortgage Note" por \$8,500,000.00 pagaderos a la demanda del 21 de julio de 2000 garantizado por hipoteca constituida mediante escritura número 109 del 21 de julio de 2000 ante notario Ernesto A. Meléndez Pérez sobre finca Núm. 904, inscrita al tomo móvil 43, Puerta de Tierra, inscripción Quinta.
- b. "Additional Mortgage Note" adicional por \$2,000,000.00 del 18 de septiembre de 2000 garantizado por la hipoteca constituida en la escritura Núm. 109 descrita en el inciso "a" anterior.
- c. "Second Additional Mortgage" adicional por \$1,800,000.00 del 23 de marzo de 2001 garantizado por la hipoteca constituida en la escritura Núm. 109 descrita en el inciso "a" anterior, según la misma fue extendida y ampliada por escritura Núm. 54 ante el Ernesto A. Meléndez Pérez. de 23 de marzo de 2001.
- d. "Third Additional Mortgage" adicional por \$1,900,000.00 del 4 de octubre de 2001 garantizado por la hipoteca constituida en la escritura Núm. 109 descrita en el inciso "a" anterior y según la misma fue enmendada y ampliada en la escritura Núm. 54 del 23 de marzo de 2001 ante Ernesto A. Meléndez Pérez y mediante escritura Núm. 26 del 4 de octubre de 2001 ante el notario José J. Ledesma.
- e. "Fourth Additional Mortgage Note" adicional por \$32,350,000.00 del 20 de diciembre de 2001 garantizado por la hipoteca constituida en la escritura Núm. 109 descrita en el inciso "a" anterior y según la misma fue enmendada y ampliada mediante escritura Núm. 54 del 23 de marzo de 2001 ante Ernesto A. Meléndez Pérez y las escrituras Núm. 26 del 4 de octubre de 2001 y Núm. 40 del 20 de diciembre de 2001 ante José J. Ledesma.
- f. "First Additional Mortgage Note" por \$1,250,000.00 del 19 de mayo de 2004 garantizado por hipoteca constituida mediante escritura Núm. 15 según enmendada y ampliada por escritura Núm. 16, ambas del 19 de mayo de 2004 ante José J. Ledesma.
- g. "Second Additional Mortgage Note" por \$3,360,000.00 del 14 de abril de 2005 garantizado mediante hipoteca constituida Núm. 15 según

enmendada y ampliada por escritura Núm. 16, ambas del 19 de mayo de 2004 ante José J. Ledesma y mediante escritura Núm. 45 del 14 de abril de 2005 ante José J. Ledesma.

- h. "Mortgage Note" por \$7,550,000.00 del 22 de diciembre de 2006 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 27 del 22 de diciembre de 2006 ante José J. Ledesma.
- i. "Mortgage Note" por \$45,000,000.00 del 8 de octubre de 2004 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 33 del 8 de octubre de 2004 ante José J. Ledesma.
- j. "Mortgage Note" por \$12,000,000.00 del 10 de abril de 2003 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 16 del 10 de abril de 2003 ante José J. Ledesma.
- k. "Mortgage Note" por \$35,000,000.00 del 4 de abril de 2006 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 270 del 4 de abril de 2006 ante Maritza Guzmán Matos.
- l. "Mortgage Note" por \$27,000,000.00 del 9 de diciembre de 2003 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 24 del 9 de diciembre de 2003 ante Martín Pivillo Favot.
- m. "Mortgage Note" por \$17,500,000.00 del 25 de septiembre de 2007 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 194 del 25 de septiembre de 2007 ante Maritza Guzmán Matos.
- n. "Sixth Additional Mortgage Note" por \$13,640,000.00 del 10 de abril de 2003 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 109 del 21 de junio de 1993 ante Ernesto A. Meléndez Pérez según enmendada y ampliada por escritura núm. 146 del 18 de septiembre de 2000, escritura núm. 54 del 23 de marzo de 2001 todas ante Ernesto A. Meléndez Pérez y por escritura núm. 26 del 4 de octubre de 2001 y escritura núm. 40 del 20 de diciembre de 2001 y escritura núm. 32 del 4 de octubre de 2002, las últimas tres escrituras ante José J. Ledesma y finalmente por escritura núm. 17 del 10 de abril de 2002 ante José J. Ledesma.
- o. "Fifth Additional Mortgage Note" por \$2,310,000.00 del 4 de octubre de 2002 garantizado por hipoteca constituida en escritura núm. 109 del 21 de julio de 1993 ante Ernesto A. Meléndez Pérez, según enmendada y ampliada por las escritura núm. 146 del 18 de septiembre de 2000 y núm. 54 del 23 de marzo de 2001, ambas ante Ernesto A. Meléndez Pérez, y por las escritura núm. 26 del 4 de octubre de 2001 y núm. 40 del 20 de diciembre de 2001, estas últimas dos ante José J. Ledesma y finalmente mediante escritura núm. 32 del 4 de octubre de 2002 ante José J. Ledesma.

En atención a las anteriores Determinaciones de Hechos, el Tribunal formula las siguientes:

### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

Nos toca resolver una controversia de alto interés público, compleja y cuyo comienzo tiene más de 100 años. ¿Quién es hoy el dueño de unos terrenos ganados al

mar, producto de unos rellenos en el litoral de la Laguna del Condado y que acrecentaron dos parcelas; una de los Estados Unidos, quien llevó a cabo el relleno en 1941; y la otra de una agencia del gobierno del E.L.A., quien hizo el relleno en la década de los 1950?

Luego de un cuidadoso y ponderado estudio del derecho aplicable a los hechos determinados, concluimos que los terrenos en cuestión son propiedad de la co-demandante San Gerónimo Caribe Project, Inc. Las particulares circunstancias del historial de esos terrenos, especialmente por razón de los actos gubernamentales que sobre los mismos han llevado a cabo los gobiernos de Estados Unidos y de Puerto Rico, nos lleva a concluir que SGCP los adquirió de buena fe de Hilton International of Puerto Rico, Inc., quien aparecía como dueña de los mismos en el Registro de la Propiedad. Hilton, a su vez, los había adquirido año y medio antes de la Hotel Development Corporation y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, quienes ostentaban el título registral sobre dichos terrenos, luego de varias transacciones llevadas a cabo por el gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, alguna de las cuales se remontan a más de medio siglo antes.

Ante las circunstancias únicas y particulares a esos terrenos, concluimos que para la fecha en que los mismos fueron objeto de las transferencias de dominio y/o compraventas, la parte de éstos que habían sido ganados al mar no eran de dominio público, sino bienes patrimoniales que podían ser enajenados.

La controversia central gira y depende del concepto “terrenos ganados al mar” y sus consecuencias. Ciertamente, para que sean “ganados al mar” tiene que haber una intervención del hombre; una acción artificial no producida por la naturaleza. Lógicamente, no puede hablarse de ganarle al mar si es éste mismo el que produce los terrenos. Por lo tanto, ganados al mar excluye, por definición, lo que sea consecuencia de la naturaleza. Dicho de otra manera, terrenos ganados al mar son diferentes a los terrenos que el mar trae a la costa o que la acrecienta.

Resultan también diferentes las consecuencias del relleno si las obras se realizan con las autorizaciones y permisos correspondientes; si aquellas mediante las cuales se gana el terreno al mar son llevadas a cabo por el Gobierno de los Estados Unidos en el litoral de terrenos de su propiedad, por una agencia del E.L.A. en un predio que ostenta

como subarrendataria de un contrato de arrendamiento concedido en virtud de una ley federal, por más de 9 siglos; o si es por particulares que pretenden ser los titulares de los mismos frente al Estado.

Tratándose la *Coast Guard Parcel* de una propiedad de los Estados Unidos y siendo éste quien llevó cabo el relleno que la acrecienta en virtud de una autorización congresional, tenemos que decidir bajo el derecho federal, el que ocupa el campo. Está claramente establecido, California ex rel. State Lands Comm'n v. United States, 457 U.S. 273, 102 S. Ct. 2432, (1982), que cuando se trata de situaciones como la de autos, en particular en lo que al *Coast Guard Parcel* respecta, el derecho federal controla, bajo la cláusula de supremacía de la Constitución de los Estados Unidos de América y el derecho común federal. Bajo ambos, los terrenos ganados al mar acrecentaron la CGP y el dueño de los mismos era los Estados Unidos en calidad patrimonial. Como tal, los terrenos fueron vendidos a una agencia del E.L.A. y, posteriormente, luego de varias otras transacciones de compraventa, adquiridas de buena fe y a título oneroso por la codemandante SGCP. Llegamos al mismo resultado bajo la legislación puertorriqueña, al igual que determinamos con relación al *Condado Bay Parcel*.

En cuanto a los terrenos ganados al mar y que acrecentaron la parcela del Hilton, concluimos que en lo que a su parte respecta, SGCP es también la dueña legítima de los mismos. Para la fecha en que se hacen los rellenos de los terrenos objeto del presente litigio, en las décadas de 1940 y 1950, no existía la Ley de Puerto y Muelles de Puerto Rico de 1968 (la que, dicho sea de paso, no tiene efectos retroactivos ni perjudica derechos adquiridos con anterioridad a su promulgación), por disposición expresa de ésta.

Aparte del Código Civil, que pudiera tener tangencia, la pieza legislativa sin duda vigente para esa fecha y que específicamente regula la cuestión es la Ley de Puertos para la Isla de Puerto Rico, en virtud del Real Decreto de 5 de febrero de 1886, y vigente luego del cambio de soberanía en virtud de varias órdenes militares, la sección 8 de la Ley Orgánica de 1902, Ley Foraker, y confirmada por el artículo 57 de la segunda Ley Orgánica, aprobada el 2 de marzo de 1917, Ley Jones. En adelante, nos referiremos a ella como la Ley de Puertos de 1886. Por otro lado, la Ley de Puertos de 1928 no tuvo efecto alguno sobre la definición de zona marítimo terrestre de la primera; así como tampoco añadió algo en relación a terrenos ganados al mar.

En cuanto al Código Civil respecta, los terrenos ganados al mar no son objeto de regulación por éste. No se incluyen en la definición de lo que son cosas comunes pues no son mar ni riberas o costas. Artículo 254 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1023. Tampoco caen bajo el artículo 255, 31 L.P.R.A. sec. 1024 que define lo que son bienes de dominio público como “los destinados al uso publico, como los caminos, canales, ríos, torrentes, y otros análogos”. Así tampoco se incluyen en los bienes de uso público bajo el artículo 256 del Código, 31 L.P.R.A. sec. 1025.

La Ley de Puertos de 1886 disponía como de dominio público, en su artículo 1º:

1. La zona marítimo-terrestre, que es el espacio de las costas o fronteras marítimas de la Isla de Puerto Rico y sus adyacentes que forma parte del territorio español y que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales en donde no lo sean. (Énfasis nuestro.)

En el artículo 2º añadía, también como de dominio público, “los terrenos que se unan en la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar”. (Énfasis nuestro.) Como puede observarse de lo anterior, los terrenos “ganados al mar” (obviamente diferentes a las acreciones naturales) no forman parte de lo preceptuado en el Artículo 2º. Por lo tanto, por el mero hecho de que sean ganados al mar, los terrenos no son necesariamente de dominio público. Para que lo fueran, tendrían que formar parte de la zona marítimo terrestre, es decir, tendrían que ser bañados por “el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales en donde no lo sean”. Si no están dentro de esos parámetros, aunque sean ganados al mar, no son de dominio público. Tampoco lo serían, dicho sea de paso, aún si hubieran sido esas acreciones causadas por el mar. El propio artículo 2º de la Ley de Puerto de 1886 así lo dispone:

Quando por consecuencia de estas accesiones, y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquellos terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo-terrestre, pasarán a ser propiedad del Estado, previo al oportuno deslinde por el Ministerio de Ultramar, de acuerdo con el de Marina; y el primero podrá enajenarlos cuando no se consideren necesarios par servicios marítimos u otros de utilidad pública.

Por otro lado y bajo el estado de derecho imperante para toda fecha pertinente a los rellenos en cuestión, el hecho de que sea una zona marítimo terrestre no significa que no se puedan hacer obras por particulares que alteren el destino o naturaleza de dicha zona,

o que hayan bienes patrimoniales dentro o formando parte de la misma. Ello está claramente reconocido por nuestro Tribunal Supremo en Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 624-25 (1969), cuando se expresa que aún en la zona marítimo terrestre, “[la Ley de Puertos de 1886] aun en vigor, al igual que aquellas de la Ley [de Aguas] de 1866, **“plenamente reconocen el disfrute de propiedad privada en este tipo de zona ‘marítimo-terrestre’, distinto al criterio del [E.L.A.] de que son bienes incapaces de ser enajenados por el Estado, e incapaces de ser poseídos particularmente”**. (Énfasis nuestro.)

La procedencia de los predios objeto de las obras de relleno que los aumentó es similar. Sin embargo, desde 1919 se segregaron y siguieron cursos diferentes, lo que causa que la CGP y el predio arrendado a Baker sean discutidos separadamente. No obstante, aunque por distintas razones, llegamos al mismo resultado.

Como hemos visto, y sobre lo que no hay controversia, por medio del Tratado de París de 10 de diciembre de 1898 entre los Estados Unidos de América y España, 1 L.P.R.A., Documentos Históricos, “España cede a los Estados Unidos la Isla de Puerto Rico ...” (Artículo II). Así, “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.)

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. El Pueblo v. Municipio de San Juan, 19 D.P.R. 656, 661 (1913).

Mediante la Orden Militar Núm. 1 de 18 de septiembre de 1898 y la Núm. 118, las leyes y ordenanzas de Puerto Rico entonces en vigor continuaron vigentes. Estado que fue ratificado en la Sección 8 de la Carta Orgánica de 1900, de 12 de abril de 1900, Ley Foraker, 1 L.P.R.A. Documentos Históricos, Carta Orgánica de 1900, y confirmado por la sección 57 de la segunda Ley Orgánica, aprobada el 2 de marzo de 1917, Ley Jones. Por lo tanto, todas las leyes, ordenanzas y reglamentos en vigor desde entonces y que no resultaron incompatibles, o en conflicto con las leyes de los Estados Unidos no inaplicables

localmente, rigieron en Puerto Rico no obstante el cambio de soberanía, hasta que fueran alteradas, enmendadas o revocadas por la Legislatura de Puerto Rico o por una ley del Congreso de los Estados Unidos.

Mediante la sección 13 de la citada Ley Foraker quedaron<sup>1</sup> “bajo la dirección del Gobierno establecido por esta Ley, para ser administrados a beneficio del Pueblo de Puerto Rico” todas las propiedades que los Estados Unidos adquirió en Puerto Rico por la cesión de España, “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 puertos o aguas navegables, ...”

El 1 de julio de 1902 (Public Law No. 249) el Congreso de los Estados Unidos aprobó una ley 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 considerara éste necesarios. También autorizó 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 ... “

El 16 de febrero de 1903, el gobierno de Puerto Rico aprobó legislación mediante la cual autorizó 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 identificaron las tierras en particular: todas las tierras públicas de la Isla de Culebra, incluyendo sus costas (Sec. 1);

<sup>1</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”.

los terrenos de La Puntilla (Sec. 2); cualquier interés o reclamación que el Pueblo de Puerto Rico pudiera entonces o posteriormente adquirir en cualquier terreno o edificio 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 de febrero de 1902 antes citada.

Esa Ley de febrero de 1903 dispuso también, secciones 5 y 6, en lo pertinente:

Sección 5. – Que se de y por la presente se da, el consentimiento a los Estados Unidos para adquirir, para fines navales ó militares u otros fines públicos, por compra ó expropiación forzosa, cualesquiera terrenos en la Isla de Puerto Rico, y cuando fuesen adquiridos en esta forma, y los Estados Unidos hayan tomado posesión de los mismos, toda jurisdicción sobre tales terrenos por parte de “El Pueblo de Puerto Rico” cesará y terminará *ipso facto*.

Sección 6. – Que la jurisdicción exclusiva sea y es por la presente cedida a los Estados Unidos sobre cualquiera y todas las tierras que puedan en adelante adquirir en la Isla de Puerto Rico por compra ó expropiación forzosa; sobre cualquiera y todas las tierras y riberas ó márgenes de las mismas, incluyendo calle y otros caminos y vías públicas, traspasados a los Estados Unidos por el Gobernador de Puerto Rico por las disposiciones de esta Ley; y sobre cualquiera y todas las tierras en que cualquier interés, derecho ó reclamación de “El Pueblo de Puerto Rico” puedan más tarde ser renunciados en favor de los Estados Unidos por el Gobernador de Puerto Rico, de conformidad con esta Ley.

Como vimos antes, en junio 1903, el Presidente de los Estados Unidos emitió varias Proclamas y Órdenes Ejecutivas mediante las cuales el gobierno de los Estados Unidos se reservó 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 como la Reserva Militar Principal o “Military Reservation of San Juan” (“MRSJ”) e incluían los terrenos de la Reserva Naval San Jerónimo. La MRSJ estaba, hasta el 1919, bajo el control del Departamento de la Guerra.

Conforme a los récords históricos que surgen de los hechos y documentos estipulados, la MRSJ incluía, en el área de las parcelas objeto del litigio de autos, terrenos sumergidos. Sobre éstos, y en virtud de la autoridad que como soberano ejercía Estados Unidos sobre las costas, aguas navegables y terrenos sumergidos de Puerto Rico, desde la ocupación militar de la Isla, los Estados Unidos ejerció actos de dominio sobre los mismos, incluyendo el hacerlos formar parte de la MRSJ. Pueblo v. Dimas, 18 D.P.R.

1061 (1912); Pueblo v. Municipio de San Juan, *supra*; Velázquez v. People of Puerto Rico, 77 F.2d 431 (1er Cir.1935); Pueblo v. Rojas, 53 D.P.R. 121 (1938); Rubert Armstrong v. E.L.A., *supra*.

No tiene razón el E.L.A. en su argumento a los efectos de que la MRSJ no podía incluir los terrenos sumergidos que posteriormente se hicieron parte del Contrato de Arrendamiento con Virgil Baker. Estados Unidos tiene la posesión de esos terrenos, costas, aguas navegables y terrenos sumergidos territoriales desde la ocupación militar, confirmandose el título mediante la cesión hecha en el Tratado de París de diciembre de 1898. Velázquez v. People of Puerto Rico, *supra*; Pueblo v. Dimas, *supra*; Pueblo v. Municipio de San Juan, *supra*.

Es correcto que en la Proclama Presidencial de 30 de junio de 1903 no se mencionaron terrenos sumergidos como reservados. Sin embargo, ello no era necesario para que Estados Unidos tuviera la autoridad para incluir los terrenos sumergidos como parte de la MRSJ, como lo hizo, conforme surge del “Military Chart of the San Juan Military Reservation” (“Military Chart”) y los eventos posteriores, incluyendo del gobierno de Puerto Rico quien lo admite y confirma.

Esa Proclama es hecha en virtud de la Ley de 1 de julio de 1902, Public Law No. 249, y considerando la Ley de 16 de febrero de 1903, aprobada por el gobierno de Puerto Rico. Entre los propósitos principales de la ley federal de 1902 era pasarle al gobierno de Puerto Rico, bajo la condición de la renuncia de éste a cualquier derecho o interés en las propiedades a ser reservadas, todas las tierras y edificios propiedad de los Estados Unidos en la Isla, **sin incluir las áreas de las bahías, aguas navegables y terrenos sumergidos**, y los terrenos y edificios públicos propiedad de los Estados Unidos que el Presidente determinara reservarse para ciertos usos. Como puede verse de la ley, lo que no se transfería, ya sea por expresión directa en la ley, o porque se optó por reservar, fue la propiedad de (“owned by”) los Estados Unidos. En otras palabras, al momento de la aprobación de la citada ley, éste, como soberano y bajo el derecho aplicable tenía entonces el dominio de las bahías, aguas navegables y terrenos sumergidos bajo éstas. Alaska v. United States, 545 U.S. 75 (2005); California ex rel. State Lands Comm'n v. United States, *supra*; United States v. Louisiana, 339 U. S. 699 (1950) United States v.

Texas, 339 U. S. 707 (1950); United States v. California, 332 U.S. 19 (1947); Native Village of Eyak v. Trawler Diane Marie, Inc., 154 F.3d 1090 (9th Cir. 1998). Se mantendría como tal en lo que no le fuese transferido al gobierno de Puerto Rico durante el año a partir de la aprobación de la ley.

Por ello, concluimos que cuando se crea la MRSJ en el 1903, los Estados Unidos válidamente incluyó como parte de ésta, las costas, las aguas navegables y terrenos sumergidos de su litoral. Así lo confirman los lindes y rumbos pertinentes del “Military Chart” tan citado en múltiples documentos que obran en evidencia. Mediante esas acciones, el Gobierno de los Estados Unidos, en virtud de una Ley del Congreso, mantuvo esos terrenos, incluyendo los sumergidos, y se convirtieron en terrenos patrimoniales de Estados Unidos.

El 2 de marzo de 1917, el Congreso aprueba la segunda ley orgánica para Puerto Rico, la Ley Jones. Public Law No. 368, 1 L.P.R.A., Documentos Históricos, Carta Orgánica de 1917. La Sección 7 de la misma es copia de la Sección 13 de la Ley Foraker salvo por la adición de la frase “and all public lands and buildings not heretofore reserved by the United States for public purposes”, disponiéndose que las mismas están siendo, mediante dicha ley, “placed **under the control** of the government of Puerto Rico”. (Énfasis nuestro.)

A su vez, la sección 8 de la Ley Jones disponía en lo pertinente, con el mismo lenguaje de “transferencia” de la Ley Foraker y de la sección 7, ante, que:

“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, ‘be, and the same are hereby, placed under the control of the government of Porto Rico’** para que sean administrados de la misma manera y con sujeción a las mismas limitaciones que las propiedades enumeradas en el artículo precedente; Disponiéndose, 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; **Disponiéndose, además, que nada de lo contenido en esta Ley se interpretará en el sentido de afectar o menoscabar de ningún modo los términos o condiciones de cualesquiera autorizaciones, permisos u otras facultades concedidos legalmente hasta ahora por el Secretario de la Guerra u otro funcionario o agente autorizado de los Estados Unidos en o en relación con dichas aguas y terrenos sumergidos en y alrededor de dicha isla y de sus islas**

**adyacentes, o hasta este momento ejercidos legalmente en o en relación con las mismas aguas y terrenos; ... (Énfasis suplido.)**

Vemos claramente del texto inequívoco de esa sección que los terrenos sumergidos propiedad de los Estados Unidos y que fueron reservados por éste para fines públicos, no fueron transferidos al gobierno de Puerto Rico. Por lo tanto, aún cuando se entienda que con ese lenguaje se le pasó a Puerto Rico el título o “dominio” de las aguas navegables y terrenos sumergidos bajo éstas, lo cierto es que no fueron transferidos las aguas navegables y terrenos sumergidos que habían sido previamente reservados por los Estados Unidos, como fueron los de la MRSJ. Además, aún cuando hubiera sido ese el caso, esa misma sección dispone que nada de lo contenido en la Ley afecta o menoscaba lo que hubiera hecho el “Secretario de la Guerra (bajo cuyo control estaba la MRSJ) u otro funcionario o agente autorizado de los Estados Unidos en o en relación con dichas aguas y terrenos sumergidos en y alrededor de dicha isla y de sus islas adyacentes, o hasta este momento ejercidos legalmente en o en relación con las mismas aguas y terrenos”. Por lo tanto, es claro que el predio comprendido por la MRSJ, incluyendo el Fortín San Jerónimo, la costa, la zona marítimo terrestre y los terrenos sumergidos en su derredor, continuaron siendo propiedad de los Estados Unidos; bienes que ocupó desde 1898, especificándose en 1903.

Desde 1898, los Estados Unidos ocupaba en calidad de dueño los terrenos que luego se identificaron como la MRSJ, incluyendo la Reserva Naval San Gerónimo. Mediante la Proclama Presidencial de 1929, Estados Unidos se reservó 5 acres parte de dicha reserva, la CGP, manteniendo la misma bajo su ininterrumpido dominio. Así lo confirma y reconoce el Comisionado del Interior de Puerto Rico en la Certificación de 1934, ante, y el Acta aclaratoria de 1935, ante.

En 1941, conforme autorizado por el Congreso bajo el War Powers Act, P. L. No. 703, de 2 de julio de 1940, la Marina de los Estados Unidos lleva a cabo obras de relleno en el litoral del CGP, conducente a ampliarla y utilizarla para sus fines. Tanto el Departamento de Guerra de los Estados Unidos, conforme al Rivers and Harbors Act, 33 U.S.C, secs. 401 y 403, y la Comisión de Servicio Público otorgaron los permisos correspondientes; y el Departamento del Interior de Puerto Rico expresó su endoso por escrito. Al finalizar las obras, se concluyó que las mismas eran de conformidad con los

planos objeto de los permisos. Así lo estipularon las partes en los párrafos 34 a 41 de las Estipulaciones.

Está igualmente estipulado por las partes que los Estados Unidos era, desde 1898 hasta el 1991, el dueño de las tierras del CGP. Siendo éstas colindantes con el mar (“uplands”) al momento en que ocurrió la acreción por relleno de la Marina, la titularidad de los terrenos ganados al mar es un asunto de derecho federal. California Ex Rel. State Lands Commission v. United States, *supra*; Wilson v Omaha Indian Tribe, 442 U.S. 653 (1979); Hughes v Washington, 389 U.S. 290 (1967).

Ello así en virtud de la Clausula de Supremacía de la Constitución de los Estados Unidos, Const. E.E.U.U., Artículo VI, Cl. 2.

“When the Federal Government acts within the authority it possesses under the Constitution, it is empowered to pre-empt state laws to the extent it is believed that such action is necessary to achieve its purposes. The Supremacy Clause of the Constitution gives force to federal action of this kind by stating that the Laws of the United States which shall be made in Pursuance of the Constitution shall be the supreme Law of the Land.”

New York v. FCC, 486 U.S. 57, 63 (1988). Véase, además, McCulloch v Maryland, 17 U.S. 316, 406 (1819), donde se resuelve que “[t]he government of the United States, then, though limited in its powers, is supreme; and its laws, when made in pursuance of the constitution, form the supreme law of the land, any thing in the constitution or laws of any State to the contrary notwithstanding”. Esta norma, inclusive, domina en controversias en las que principios fundamentales de derecho constitucional local chocan con el derecho federal, como ocurrió en el caso de la interceptación de llamadas telefónicas. United States v. Quiñones, 758 F.2d 40 (1er Cir. 1985).

En la esfera federal, cuando existen controversias sobre la titularidad de terrenos ganados al mar colindantes con propiedad perteneciente a los Estados Unidos, la norma a aplicarse es la expuesta en California Ex Rel. State Lands Commission v. United States, *supra*. En ese caso, el gobierno federal, dueño de una propiedad frente al mar, construyó dos rompeolas. Estas obras causaron que la corriente cambiara de rumbo y por *accretion*<sup>2</sup>

<sup>2</sup> La palabra “accretion” se traduce aquí como “acreción”, que según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española significa “crecimiento por adición de materia, como en los depósitos minerales o los continentes”. El término tradicional en el Derecho civil es “accesión”, que según el Código Civil de Puerto Rico, es un modo de adquirir la propiedad por unión o

la propiedad de los Estados Unidos ganó alrededor de ciento ochenta (180) acres de terreno. Años después, el Estado de California reclamó el título de los terrenos ganados al mar por, entre otras razones, entender que bajo el Submerged Lands Act de 1953, 43 U.S.C. secs. 1301-1315, los terrenos sumergidos de donde nacieron los ganados le pertenecían.

El Tribunal Supremo de los Estados Unidos resolvió que bajo el derecho federal, era norma firmemente asentada que: “*accretions, regardless of cause, accrue to the upland owner*”. State Lands Commission, 457 U.S. a la pág. 285. Siendo, pues, los Estados Unidos el dueño de la propiedad de la cual el mar fue desalojado (*upland owner*), el título de las ciento ochenta (180) acres ganadas al mar en la costa de California recayó sobre los Estados Unidos. Debemos señalar que la conclusión sobre la inmaterialidad de la causa de la accesión fue afirmada en State of California v. United States, 805 F.2d 857, 864 (9th Cir. 1986). También véanse Jones v. Johnston, 59 U.S. (18 How.) 150 (1856); Banks v. Ogden, 69 U.S. (Wall.) 57 (1865). De igual manera, vale mencionar que el principio de que los terrenos ganados al mar corresponden al titular de los terrenos beneficiados por aterramientos fue el elemento decisivo en el posterior caso de Alexander Hamilton Life Insurance Company of America v. Government of the Virgin Islands, 757 F. 2d. 534 (1985), al resolverse que la accesión ocasionada por estructuras autorizadas pertenece al dueño de la estructura.

El Tribunal Supremo de los Estados Unidos también rechazó el planteamiento del Estado de California en el sentido de que los terrenos sumergidos –*submerged lands*–, de los cuales había nacido el terreno ganado, le pertenecían por virtud del Submerged Lands Act de 1953, supra. Sobre este planteamiento, el Supremo concluyó que las secciones que le conceden a los estados las tierras sumergidas bajo aguas navegables **no** incluyen terrenos ganados al mar (*reclaimed lands*) que antes eran aguas sumergidas. Terrenos que se ganan o se crean por accesión mediante relleno (*filled in, built up, or otherwise reclaimed*) por el gobierno de los Estados Unidos para uso propio son una excepción a la concesión hecha a los Estados. State Lands Commission, 457 U.S. a la pág. 287. Ante el traspaso del título de los terrenos sumergidos al Estado en el 1953, la conclusión del

---

incorporación de algo natural o artificialmente. 32 L.P.R.A. § 1131. Utilizamos estas dos palabras, conjuntamente con “aterramiento”, indistintamente

Supremo además se apoyó en "...the principle that federal grants are to be construed strictly in favor of the United States". State Lands Commission, a la pág. 287, citando a United States v. Grand River Dam Authority, 363 U.S. 229, 235 (1980); United States v. Union Pacific R. Co., 353 U.S. 112, 116 (1957).

Igual razonamiento aplica a la transferencia que en el 1917, mediante la Ley Jones, o en el 1929, mediante la Proclama Presidencial, hiciera Estado Unidos al Pueblo de Puerto Rico. No vemos distinción alguna entre esa transferencia y la hecha a los estados bajo la citada Submerged Lands Act.

Contrario a lo que sostiene el E.L.A., las obras de construcción y relleno en la CGP no se llevaron a cabo bajo la Ley Núm. 66 de 25 de abril de 1940. De hecho, esa Ley es irrelevante a las obras en el CGP y es inaplicable a los terrenos que surgieron como consecuencia de ese relleno. La Ley Núm. 66 es clara y específica. Se refiere a la autorización y orden que se hace al Gobernador de Puerto Rico para:

traspasar al Gobierno de los Estados Unidos de América, para fines de la defensa nacional, la parte o partes que no necesite el Gobierno Insular, de los manglares y cuerpos de agua propiedad de El Pueblo de Puerto Rico situados alrededor de la Bahía de San Juan por los lados Norte, Este y Sur, hasta e incluyendo los manglares situados al Sur de la Carretera 24 que conduce de Cataño a Bayamón y los cuales se describen más detalladamente en el Mapa Oficial titulado 'Manglares de El Pueblo de Puerto Rico en la Bahía de San Juan', fechado el 4 de diciembre de 1919, y firmado por el Comisionado del Interior de Puerto Rico ... (Énfasis nuestro.)

Los terrenos objeto de este litigio no están en la Bahía de San Juan ni son manglares o cuerpos de agua situados alrededor de dicha Bahía. De hecho, la Carta Marina de 1912, admitida en evidencia sin objeción del E.L.A., no refleja que en el área de la Laguna del Condado en que se llevó a cabo el relleno, hubiera manglares. Por lo tanto, la citada Ley Núm. 66 no es de aplicación a las cuestiones en controversia de este caso. Además, el E.L.A. no ha presentado evidencia alguna que sustente que hubo alguna transacción mediante la cual el Gobernador de Puerto Rico le transfirió a los Estados Unidos terreno alguno producto de relleno en el litoral de la CGP. De todas maneras concluimos que bajo dicha Ley 66 no era necesaria tal transferencia por no estar dentro de lo autorizado por la Legislatura.

Siendo Estados Unidos el dueño del CGP, y habiendo realizado los rellenos de tierra lícitamente, los terrenos que fueron añadidos a dicha parcela por causa de ese

relleno pasaron a ser propiedad del Gobierno de los Estados Unidos. Una vez adquirido y ocupado el terreno, el Gobierno Federal se convirtió en su dueño y lo poseyó en carácter patrimonial. Así, el Gobierno Federal podía subsiguientemente enajenar la propiedad a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como lo hizo.

Respecto a la doctrina del *public trust* esbozada en Shively v. Bowlby, 152 U.S. 1 (1894), levantada por el E.L.A., es preciso señalar que los casos antes citados, los cuales encajan perfectamente con los hechos ante nuestra consideración, no hacen mención ni consideran dicha doctrina. Además, de los casos y documentos examinados se desprende de manera clara que, para las fechas en cuestión dicha doctrina aplicaba exclusivamente, a las aguas internas (*inland waters*) de un territorio o estado, no a las aguas costeras. Véase, U.S. v. California, 332 U.S. 19 (1947). Las aguas limítrofes a las parcelas en controversia no son ni ríos ni estuarios ni bahías, sino aguas costeras y navegables. Por tal razón, concluimos que la doctrina del *public trust* no aplica al caso de marras.

Otro aspecto que milita en contra de la posición del E.L.A. en el sentido de que los terrenos ganados al mar por la Marina de los Estados Unidos en el CGP son de dominio público, es el hecho de que el gobierno de los Estados Unidos, luego de desalojar al mar que bordeaba su propiedad mediante relleno, ocupó los terrenos así ganados y los hizo suyos por más de cincuenta años. Ante este escenario irrefutado, y aun de entenderse que al momento del relleno los terrenos sumergidos le pertenecían al Pueblo de Puerto Rico, no cabe si no concluir que dichos terrenos fueron expropiados por ocupación.

El Gobierno de los Estados Unidos, bajo el poder de *eminent domain* goza prácticamente de ilimitadas facultades para tomar propiedad para fines públicos, particularmente para establecer y mantener fuerzas militares. Véanse United States v. 729.773 Acres of Land, 531 F. Supp. 967, 973 (1982); Berman v. Parker, 348 U.S. 26, 32 (1954); y Southern Pacific Land Company v. United States, 367 F.2d 161 (9th Cir. 1966). Si la expropiación se hace para un uso público, los tribunales solamente tienen jurisdicción para revisar la compensación a pagarse y si existe una finalidad pública para la expropiación, limitándose a precisar si existe una autorización del Congreso para la toma y una relación razonable con el propósito público. Véase, United States v. 729.773 Acres of Land, 531 F. Supp, a la pág. 973, y demás casos allí citados.

Con el mero hecho del Gobierno Federal entrar en posesión física de un terreno, se configura una toma o *taking* de propiedad. Véanse United States v. Dow, 357 U.S. 17, 21-22 (1958), y casos allí citados, donde el Gobierno de EU se amparó en la Second War Powers Act de 1942 para instituir una acción de expropiación. “*A property is taken in the constitutional sense when inroads are made upon an owner's use of it to an extent that, as between private parties, a servitude has been acquired either by agreement or in course of time*”. Kirby Forest Industries v. United States, 467 U.S. 1 (1984); United States v. Dickinson, 331 U.S. 745 (1947). En esos casos, el perjudicado tiene el derecho de instar una acción de expropiación a la inversa -- *inverse condemnation*-- para recobrar el valor de su propiedad al momento de la intrusión del gobierno. United States v. Dow, 357 U.S. 17. Ahora bien, según la “Ley Tucker”, estatuto federal que gobierna las causas de acciones contra el Gobierno de Estados Unidos y sus agencias y funcionarios, actualmente codificada en 28 U.S.C. § 2401, et seq., provee un término prescriptivo de seis (6) años. Consecuentemente, de no instarse una acción dentro del término establecido, el perjudicado por un “*taking*” pierde todo derecho a presentar su causa de acción. Véase, 28 U.S.C. § 2401(a).

En el caso que nos ocupa, al rellenar terrenos contiguos a los 5 acres que se reservó en el 1929, el Gobierno de los EU llevó a cabo una toma de propiedad como soberano, en el ejercicio de su poder de *eminent domain*. Dicho *taking* estuvo autorizado por el Congreso de los Estados Unidos en virtud del War Powers Act de 2 de julio de 1940 (véase Exhibit S). Sin embargo, el Gobierno de Puerto Rico no instó acción para la correspondiente compensación dentro de los seis (6) años de ocurrido el *taking*, por lo que cualquier acción de expropiación a la inversa prescribió hace mucho tiempo. Lo anterior, de hecho, fue la razón que el Gobierno Federal le expresó al Gobierno de Puerto Rico cuando éste último solicitó en 1990 el traspaso del CGP de manera gratuita. (véase **Exhibit 24** de las Estipulaciones).

Siendo este el caso, todo derecho del Gobierno de Puerto Rico sobre los terrenos en cuestión quedó extinguido, inclusive los que pudiera tener bajo el “*public trust*”:

Because this Court finds that the United States' power of eminent domain is supreme to the State's power to maintain tidal lands for the public trust, the Court concludes that the United States' condemnation of these lands extinguishes the State's public trust easement.

The exercise of eminent domain is a proceeding *in rem*. *Duckett & Co. v. United States*, 266 U.S. 149, 69 L. Ed. 216, 45 S. Ct. 38 (1924). The significance of the *in rem* proceeding is that it permits the United States to take all interests in the property. *Id.* In the words of Justice Oliver Wendell (sic) Holmes, "if there is such a thing as a new title known to the law, one founded upon the taking by the right of eminent domain is as clear an example as can be found." *Emery v. Boston Terminal Co.*, 178 Mass. 172, 184, 59 N.E. 763, 765 (1901). Thus, all easements and other interests, whether legal or equitable, are extinguished, unless the United States permits otherwise. See *United States v. 3276.21 Acres of Land, Etc.*, 194 F. Supp. 297, 300 (S.D. Cal. 1961). The public trust easement held by the State of California is no exception to this rule".

U. S. v. 11.037 Acres of Land, 685 F. Supp. 214, 216 (N.D. Cal. 1988).

Amerita añadir que, en ese caso, el Tribunal Federal del Distrito Norte de California reconoció que su decisión era contraria a la emitida en U.S. v. 1.58 Acres of Land, 523 F. Supp. 120 (1981), caso que el E.L.A. cita en su memorando para sostener que cuando el Gobierno Federal expropia terrenos sumergidos, éste "no está relevado de asumir sus responsabilidades como "trustee" de dichos terrenos". Memorando del E.L.A., a la pág. 39. Sobre este particular, el Tribunal de Distrito de California expresó lo siguiente: "[t]he Court is aware that at least one other district court has held under similar circumstances that, in an eminent domain proceeding, the United States takes such lands subject to the public trust easement of the State. See, e.g., *United States v. 1.58 Acres of Land, Etc.*, 523 F. Supp. 120 (D. Mass. 1981). Because this Court believes it is bound by the Supremacy Clause of the United States Constitution to hold otherwise, however, it respectfully declines to follow that court's ruling". 11.037 Acres of Land, 685 F. Supp. 214, a la pág. 217.

Inclusive, hemos encontrado que otros tribunales federales clasifican lo citado por el E.L.A. como dictum: "the court held that the United States could condemn state public trust property and hold such property in fee simple, but **noted in dictum** that the federal government is as restricted as are states in its ability to abdicate its sovereign responsibilities for public trust land to private individuals". District of Columbia v. Air Florida, Inc., 750 F.2d 1077, 1083 (1984). (Énfasis nuestro).

Estudiado los casos, nos vemos persuadidos por la decisión del Tribunal de Distrito de California, toda vez que, a nuestro juicio, se ajusta más a la figura constitucional de "eminent domain". Véase Kohl v. U.S., 91 U.S. 367, 371-372 (1876); Susette Kelo, v. City of New London, 545 U.S. 469 (2005).

If the United States have the power, it must be complete in itself. It can neither be enlarged nor diminished by a State. Nor can any State prescribe the manner in which it must be exercised. The consent of a State can never be a condition precedent to its enjoyment.

Kohl v. United States, supra, 371-372, 374.

Por último, la transacción entre el Gobierno de los Estados Unidos y el de Puerto Rico, conforme surge de los hechos y documentos estipulados entre las partes evidencian aún más la conclusión que los terrenos ganados al mar eran patrimoniales de los Estados Unidos. Bajo las doctrinas de estoppel y actos propios, el E.L.A. está, además, impedido de cuestionar la titularidad de los mismos, sobre todo luego de todas las acciones con las que indujo a Hilton y a SGCP a entender que dichos terrenos, como los de la Parcela del arrendamiento a Baker, eran patrimoniales, no de dominio público. Carabín v. A.R.P.E., 132 D.P.R. 938 (1993); Berriós v. U.P.R., 116 D.P.R. 88 (1985); Figueroa Cancel v. E.L.A., 114 D.P.R. 684 (1983); Meléndez Piñero v. Levitt & Sons of P.R., 129 D.P.R. 521 (1991); Int. General Electric v. Concrete Builders, 104 D.P.R. 871 (1976).

Determinamos que la *Coast Guard Parcel* adquiridas por SGCP de Hilton no es de dominio público no sólo bajo el derecho federal antes expuesto, sino que también bajo el Derecho Puertorriqueño aplicable a toda fecha pertinente, el que a continuación exponemos.

Al confrontar una situación jurídica el Tribunal debe acudir en primer término a las leyes especiales que rigen la materia, y sólo en caso de que éstas contengan deficiencias o lagunas, se acudirá de modo supletorio a las leyes de carácter general *in pari materia*. Robles Méndez v. Tribunal Superior, 84 D.P.R. 665 (1962). Así, y al analizar las piezas legislativas pertinentes a la controversia de autos, es forzoso concluir que la postura del E.L.A. no procede pues se recurre a la analogía y a textos inaplicables, desatendiendo la expresa normativa vigente en Puerto Rico para las décadas de 1940 y 1950.

Desde Las Partidas, en España se reconoció la posibilidad de edificaciones por particulares; Ver. P. 3.29, 3 y 4. Con la Ley de Aguas del 5 de agosto de 1866, quedó establecido de manera definitiva, lo que Quintana López llama la “privatización genérica de los terrenos ganados al mar”. Vid *La Privatización de Los Terrenos De Que Ha Sido Desalojado El Mar*, Revista de Administración Pública, núm. III, 1986 pág. 384. en los Artículos 4 y 5 de la referida Ley se dispuso que:

4o: Son del dominio público los terrenos que se unen a las payas por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando ya no los bañen las aguas del mar, ni sean necesarios para los objetos de utilidad pública, ni para el establecimiento de especiales industrias, ni para el servicio de vigilancia, el Gobierno los declarará propiedad de los dueños de las líneas colindantes en aumento de ellas.

5o: **Los terrenos ganados al mar por consecuencia de obras construidas por el Estado o por las provincias o pueblos o particulares competentemente autorizados serán de propiedad de quien hubiese construido las obras**, a no haberse establecido otra cosa en la autorización. (Énfasis suplido).

Al evaluar la exposición de motivos que acompañó al proyecto de dicha Ley de Aguas y cuya exposición de motivos, según Cerrillo Quilez, en su obra *Régimen Jurídico Administrativo de las Aguas Públicas y Privadas*, Barcelona, 1956, vol. I, pág. 179, “no se ha derogado por ninguna disposición posterior”, se observa que en aquella época hubo un interés en proteger los derechos de los particulares, tales como el de gozar del derecho de aluvión de los titulares de los terrenos limítrofes.

Esta Ley rigió en Puerto Rico en virtud de la Real Orden de 8 de agosto de 1866 y, para esa época, no existía otro cuerpo normativo que reglamentara las aguas y la naturaleza de los terrenos ganados al mar ya que en España no se había aprobado todavía el Código Civil. De modo que, en Puerto Rico, toda acción de desalojar al mar, previo a la aprobación de la Ley de Puertos de 1886, se rigió por las disposiciones de la Ley de Aguas de 1866. Con la aprobación de la Ley de Puertos de España del 7 de mayo de 1880, la cual fue hecha extensiva a Puerto Rico mediante Real Decreto del 5 de febrero de 1886, no se derogó el principio articulado en el Artículo 5 de la antigua Ley de Aguas. De hecho, esta normativa rigió en España hasta que, con carácter prospectivo, la Ley de Costas y Puertos del 28 de julio de 1988 fue aprobada, a fines de implementar el Art. 132.2 de la Constitución Española de 1978. Mediante este último se dispuso, de manera expresa y prospectiva, que los terrenos ganados al mar son de dominio público. En la Exposición de Motivos de la Ley de Costas española de 1988 se afirmó que por primera vez “se ha considerado conveniente eliminar la posibilidad de adquirir la propiedad de los terrenos ganados al mar o de cualquier otra porción del dominio público como consecuencia de la realización de las obras.” Ver Ley de Costas y Puertos, Navarra, 6ta edición, 2004, páginas 32-33.

En el caso particular de Puerto Rico, el principio esbozado en el Artículo 5 de la Ley de Aguas de 1866 rigió hasta que, en 1968, con la aprobación de la Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico, que derogó la que entonces imperaba: la Ley de Puertos de 1886. Fue en la ley de Muelles de 1968, y no antes, que por primera vez se estableció en Puerto Rico que los terrenos ganados al mar eran parte de la definición de la zona marítimo terrestre, hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas. Art. 1 (n), 23 L.P.R.A. sec. 2103(n).

La postura del Estado adopta una interpretación incorrecta de la Ley de Puertos de 1886, en contravención a las reglas básicas de hermenéutica, desatendiendo el sentido literal y ordinario de las palabras, e ignorando la jurisprudencia y desarrollo reglamentario que dicha norma ha tenido en la jurisdicción española, de donde provino íntegramente el estatuto local. Ignora así dos principios básicos hermenéuticos: (1) cuando el estatuto es adoptado o copiado de otra jurisdicción se presume que se adopta con la interpretación que se le ha dado hasta ese momento en la jurisdicción de donde procede. El Imparcial v. Brotherhood, 88 D.P.R. 164, 173 (1961); (2) las decisiones posteriores son persuasivas. Castro v. González, 70 D.P.R. 887, 896 (1950). Así se ha resuelto en lo que respecta al Código Civil. Oliveiri v. Biaggi 17 D.P.R. 704, 798-709 (1911).

Según apuntáramos, la aprobación de la Ley de Puertos de 1886, aun cuando constituyó una bifurcación en el ordenamiento hídrico y no incorporó expresamente el Artículo 5 de la Ley de Aguas de 1866, no alteró de manera alguna el Estado de Derecho que hasta ese entonces imperaba, sino que lo consolidó.

La aparente confusión en contrario surge del hecho de que en el 1876 se aprobó una nueva Ley de Aguas en España, extensiva a Puerto Rico en 1879. Ahora, ésta consideró únicamente las aguas pluviales, mientras que las referentes a las marítimas quedaron atendidas por la Ley de Puertos del 1886 y su reglamentación, que, nuevamente, no variaron el carácter patrimonial de los terrenos ganados al mar con autorización estadual. Ello queda demostrado, entre otras razones, en el hecho de que en la Ley de Puertos de 1886, se autorizaba en el Capítulo VI la construcción de obras nuevas, particularmente en las costas, playas o zona marítimo terrestre. Vid, Art. 38. La Ley además, reconoció que estas autorizaciones para el destino particular se harían con

arreglos a las ordenanzas y reglamentos vigentes o que se dictaran en lo sucesivo.

Véase, Arts. 35, 46 y 50 de la citada Ley..

En síntesis, la Ley de Puertos de 1886 establecía, *inter alia*, el régimen jurídico de “las aguas del mar litoral y de sus playas, de las accesiones y servidumbres contiguas”, lo relativo al uso y aprovechamiento de éstas, al igual que lo tocante a las obras construidas en la zona marítimo-terrestre y los terrenos ganados al mar. Durante el periodo en cuestión, no había otra ley especial vigente que atendiera de manera particular el régimen jurídico de estas materias en específico. En atención a lo esbozado, es forzoso concluir que la Ley de Puertos de 1886 es la ley aplicable en primer término a todo supuesto de hechos que requiera determinaciones sobre el régimen jurídico de la zona marítimo-terrestre en el ámbito territorial de Puerto Rico durante el periodo anterior a 1968. La Ley de Puertos es, sin duda, la ley aplicable a la controversia objeto de este litigio, por lo que su análisis e interpretación son esenciales a la hora de llegar a conclusiones respecto a la situación jurídica de los terrenos en controversia.

Fue mediante dicha pieza legislativa que se incorporó por primera vez en nuestro ordenamiento el concepto de zona marítimo terrestre, pues previo a ello, la Ley de Aguas de 1866 utilizaba el concepto de playa. En el Artículo 1, la zona marítimo-terrestre se definió y catalogó de la siguiente manera:

Artículo 1o. - Son del dominio nacional y uso público, sin perjuicio de los derechos que correspondan a los particulares -

1. La zona marítimo-terrestre, que es el espacio de las costas o fronteras marítimas de la Isla de Puerto Rico y sus adyacentes que forma parte del territorio español y que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales en donde no lo sean.

Esta zona marítimo-terrestre se extiende también por los márgenes de los ríos hasta el sitio en que son navegables o se hagan sensibles las mareas.

La Ley de Puertos de 1886, además de incorporar el concepto de zona marítimo-terrestre a nuestro ordenamiento, la clasificó de dominio nacional y uso público. Ahora, en cuanto a la naturaleza de los terrenos ganados al mar y su clasificación, el legislador sólo agregó la norma de que los terrenos que se ganaran al mar y se asentaran fuera de la zona marítimo-terrestre pasarían a ser propiedad del Estado, no de particulares como disponía el Artículo 4 de la Ley de Aguas.

“Artículo 2o. - Son de dominio público los terrenos que se unan en la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencia de estas accesiones, y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquellos terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo-terrestre, **pasarán a ser propiedad del Estado**, previo al oportuno deslinde por el Ministerio de Ultramar, de acuerdo con el de Marina; **y el primero podrá enajenarlos** cuando no se consideren necesarios par servicios marítimos u otros de utilidad pública.” (Énfasis suplido.)

Así, el propio Artículo 2 de la Ley de Puertos de 1886, reiteró el hecho de que una vez retirado el mar por consecuencias naturales, el terreno ganado perdía su característica demanial y pasaba a ser del Estado. Dicho de otro modo, con la aprobación de la Ley de Puertos de 1886, los terrenos emergentes a la retirada del mar continuaban siendo patrimoniales.

Apesar de que el Artículo 5 de la Ley de Aguas no fue incorporado a la Ley de Puertos de 1886, resulta claro del texto del Artículo 2 que al establecer qué terrenos de los que añadidos a la zona marítimo-terrestre se considerarían de dominio público, el legislador distinguió entre las accesiones artificiales y las naturales al no incluir los terrenos ganados en ese artículo 2o y limitar la ampliación de la zona de dominio público únicamente a la resultante de la accesión de aquellos terrenos que se unieran a ésta “por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar”. Es decir, exclusivamente las accesiones naturales, pero no así aquellas que se logran bajo métodos artificiales como pretende el E.L.A., recurriendo a las analogías y descartando la norma expresa en contrario. Sin necesidad de mayor interpretación, y por operación del axioma legal de *expressio unius est exclusio alterius*, por el cuál la mención específica de una cosa implica la exclusión de otras no mencionadas, surge del texto legal la exclusión del dominio público de aquellos terrenos que se añadieran a dicha zona por causas no atribuibles a la acción del mar, como podrían ser los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, o desecados en su ribera. Al estar excluidos del dominio público por el texto de la ley, los terrenos que se añadieran a la zona marítimo-terrestre por causas no atribuibles a la acción del mar, forzosamente, son de naturaleza patrimonial, pudiendo ser enajenados sin sujeción a las restricciones impuestas a los bienes de dominio público.

En su análisis, el E.L.A. minimiza y soslaya el impacto de la frase “que ocasione el mar” del Artículo 2, pasando por alto sus implicaciones, determinantes en cuanto a qué accesiones a la zona marítimo-terrestre se consideran de dominio público y cuáles no. Esta omisión es la que provee el precario fundamento a la reiterada pero equivocada conclusión de que “la Ley de Puertos de 1886 catalogaba de dominio público los terrenos que por accesiones y aterramientos se unieran a la zona marítimo-terrestre”. Además, concluye erróneamente que por analogía la zona marítimo terrestre incluye bajo dicha ley, aquellas accesiones o añadiduras de tierra que se lograban mediante métodos artificiales; lo que como hemos vistos no sólo es erróneo en el derecho civil sino también en el Common Law; “*Land created at the water’s edge by filing or dredging is not accretion within the usual definition of the term, since its formation is by the act of man, rather than the action of the water*”, 91 A.L.R. 2d 8857, 859.

El uso de la analogía es contraria a la regla de hermenéutica aplicable de *expressio unius est exclusio alterius*, pues la mención específica de una cosa implica la exclusión de otras. Esto es así ya sea la mención en forma afirmativa o negativa. Véase, el Pueblo v. Ramos, 18 D.P.R. 1001-1002 (1912); De Castro v. Junta de Comisionados, 59 D.P.R. 676, 681-683 (1942). De manera que, habiendo el legislador español excluido los terrenos ganados al mar por el hombre de la definición de la zona marítimo terrestre, no procede considerarlos incluidos por fíat analógico cuando ello es contrario a toda la norma estatutaria, la que debe examinarse *in todo*, y a la propia jurisprudencia española. Si la intención del legislador español hubiese sido incluirlos dentro de la definición de la zona marítimo terrestre, así lo hubiera hecho, no dejándolo sometido a meras deducciones. Rodríguez v. Colón, 34 D.P.R. 78, 79 (1925). La propia definición citada incompleta por el Estado, da al inevitable traste y requiere el rechazo de la postura de éste, ya que por definición de ley, para que las accesiones y aterramientos formen parte del dominio público al unirse en la zona marítimo terrestre, se requiere que estas accesiones y aterramientos los ocasione el mar y no el hombre. Véase Quintana López, Loc-cit. Es cuando, por consecuencia de esas accesiones y por efecto de retirarse el mar, que la línea interior que limita la expresada zona, avance hacia aquellos terrenos sobrantes de lo que era la antigua zona marítimo terrestre que pasarán a ser propiedad del Estado, previo el oportuno deslinde.

El propio Secretario de Justicia al expresar que resulta “problemático” el utilizar el citado Artículo 2 como base legal para establecer la desafectación o cambio de naturaleza demanial a patrimonial de un terreno ganado al mar, deja entrever que el término ‘accesiones’, según empleado en la frase “[c]uando por consecuencia de estas accesiones” del Artículo 2, no incluye las accesiones producidas por la mano del hombre. Textualmente, la Opinión afirma que “En el caso ante nos, sin embargo, como ya hemos mencionado, el mar no parece haber sido autor de la accesión objeto de controversia. Los terrenos objeto de controversia fueron ganados por mano del hombre”. Opinión a las páginas 71-72. Lo que dice sin llegar a decirlo, es que, los terrenos en controversia, por haber sido ganados al mar de forma artificial, no pueden considerarse desafectados por operación del Artículo 2, pues dicho Artículo no incluye las accesiones producto de la mano del hombre. A *contrario sensu*, la Opinión en efecto está concediendo que las accesiones y aterramientos a que se refiere dicho Artículo, por excluir las artificiales, son únicamente aquellas provocadas por la acción de la naturaleza. Cabe recalcar lo insostenible de la posición del Secretario, ya que asume dos interpretaciones distintas y contrarias en cuanto a las accesiones a que se refiere el Artículo 2: por una parte, para efectos de considerarse como añadida a la zona marítimo-terrestre de dominio público, interpreta que todas las accesiones --tanto las artificiales como las naturales-- están incluidas entre las ‘accesiones’ del Artículo 2; sin embargo, para efectos de servir como base legal para el cambio de naturaleza y desafectación de dichas accesiones, entonces pone en duda y “problematiza” el que el Artículo 2 incluya las accesiones producto de la mano del hombre o artificiales, y se inclina hacia una interpretación que las excluya. En otras palabras, según la Opinión, para propósitos del dominio público, el Artículo 2 incluye todas las accesiones, independientemente de su origen; pero para propósitos del cambio de naturaleza que admite dicho Artículo, entonces el texto excluye las artificiales. Dicha contradicción es, además, prueba de que la interpretación adoptada en la Opinión no es cónsona con el espíritu de la Ley y no aguanta una lectura integrada de la misma.

Por otra parte, el propósito legislativo enunciado en el Artículo 2, según lo hemos expuesto, halla confirmación en la exposición de motivos de Ley de Aguas de 1866. Según apunta nuestro Tribunal el Supremo en el caso de Rubert Armstrong v. E.L.A., *supra*, “con la Ley de Aguas de 1879 y con la Ley de Puertos de 1880 en nada perdió su

importancia y eficacia la Exposición de Motivos de la Ley de Aguas de 1866". Ello porque a juicio del tratadista Marcelo Martínez Alcubilla, citado por el Tribunal de Rubert, dichas leyes siguieron la política pública establecida por su antecesora de 1866. Se expresa en dicha Exposición:

Al declarar también del dominio público de la Nación las playas, se ha creído conveniente restablecer la disposición de nuestras antiguas leyes que de acuerdo con las romanas, **les fijaban por límite aquél donde alcanzan las olas del mar en sus temporales ordinarios**, espacio bastante para las necesidades de la navegación y pesca; y en vez de la zona contigua de 20 varas, que después se ha considerado como ensanche de aquellas, se establecen sobre las heredades limítrofes las servidumbres de salvamento y vigilancia, con las cuáles quedan suficientemente atendidos los intereses de la navegación en casos de naufragios, y los de la Hacienda pública para vigilancia de las costas, **sin necesidad de condenar a perpetua esterilidad terrenos que en algunas comarcas son susceptibles de cultivo**. (Énfasis en el original.)

Nótese que el interés del legislador de la Ley de Puertos al establecer la zona marítimo terrestre es salvaguardar "espacio bastante para las necesidades de la navegación y pesca", fijándose por la Ley el límite de dicha zona en "donde alcanzan las olas del mar en sus temporales ordinarios", lo que significó una reducción de la "zona contigua" de anchura de 20 varas (aproximadamente 60 pies) que hasta entonces también constituía el ámbito de dicha zona marítimo terrestre, y fue sustituida por una 'servidumbre de salvamento y vigilancia' mucho menos onerosa y que el proyecto de Paseo Caribe contempla. Cabe resaltar igualmente, la preocupación del legislador de no "condenar a perpetua esterilidad terrenos" que no fueran necesarios para las necesidades colectivas. De ello se puede colegir que el legislador de la Ley de Puertos, lejos de intentar expandir la zona marítimo terrestre, a través de la legislación intentaba circunscribirla a lo mínimo indispensable para salvaguardar las necesidades colectivas de utilización de la costa.

Cónsono con este espíritu, resulta el texto del Artículo 2, limitando el que la zona marítimo terrestre se siguiera ampliando por efecto de accesiones, naturales o artificiales, más allá de lo necesario para solventar las necesidades de la navegación y la pesca, y evitando que ésta por su "encroachment" invadiera terrenos limítrofes, y los condenara a la esterilidad. Por ello resulta lógico que dispusiera en dicho Artículo que en el caso de las accesiones naturales, éstas fueran de dominio público sólo hasta donde fueran bañadas por el mar, ya que las zonas en que se hubiera desplazado el límite interior de la faja marítimo terrestre, por ya no bañarlas el mar, advendrían propiedad del Estado, es decir

patrimoniales, por virtud de la segunda oración del Artículo 2. Resulta igualmente cónsono con el espíritu de la Ley, que se excluyera de las acciones dominicales aquellas resultantes de causas no naturales, pues fuese por acción del Estado o de particulares debidamente autorizados, la intención del legislador fue que esos terrenos se considerasen patrimoniales.

Por otra parte, resulta significativo que el Secretario apenas repara en la disposición del Artículo 2 que contempla la conversión de los terrenos ubicados en la zona marítimo-terrestre de demaniales a patrimoniales del Estado. A tenor con la Ley ello ocurre cuando por consecuencia de accesiones que ocasione el mar, y por efecto de retirarse éste, la línea que limita la zona marítimo-terrestre por el interior se desplace hacia aquellos terrenos sobrantes de la antigua zona marítimo-terrestre. Cuando esto ocurre se establece un nuevo límite interior a la zona marítimo-terrestre, por lo que a tenor con la Ley, los “terrenos sobrantes”, que ya no son bañados por el mar, pasarán a ser propiedad patrimonial del Estado, y dejarán de ser de dominio público. Ello demuestra la intención del legislador de limitar –aún en los casos en que por la acción del mar se añadiera terreno a la zona marítimo-terrestre-- la zona de dominio público estrictamente a aquella definida en el Artículo 1, inciso 1 de la Ley, es decir, la bañada por el mar.

Pero aparte de todo lo anterior, lo siguiente debe disipar toda duda sobre el carácter patrimonial de los terrenos ganados al mar por obra de particulares. Mediante la Real Orden del 20 de agosto de 1883, con la que se aprobó la instrucción para tramitar las concesiones a particulares de que trata el citado Capítulo XI de la Ley de Puertos, se estableció taxativamente que:

**Los terrenos ganados al mar** litoral fuera de los puertos con obras construidas por el Estado y las provincias, los Municipios **o los particulares, competentemente autorizados serán de propiedad de la entidad que los hubiere llevado a cabo ...**”. Véase, Artículo 22, Colección Legislativa de España, T CXXXI, pág. 22. (Énfasis suplido).

El citado artículo permaneció inalterado en el posterior Reglamento de la Ley de Puertos de 1912, el que el Estado sostiene es completamente impertinente a la controversia de autos por haberse promulgado luego del cambio de soberanía de 1898. Véase, Gaceta de Madrid - Núm. 206, 24 de julio de 1912. Así, por vía legislativa se aclaró cualesquiera dudas sobre el carácter dominical de dichos terrenos, las cuales no fueron

expresamente atendidas por la Ley de Puertos que recogía el principio ya vigente en Puerto Rico desde por lo menos 1866, con la citada primera Ley de Aguas, y que evidencia la corrección de la cita de Alcuilla por nuestro Tribunal Supremo en Rubert Armstrong, supra, sobre la importancia y eficacia de la exposición de motivos de la Ley de Aguas de 1866, a pesar de las Leyes de Aguas de 1879 y la de Puertos de 1880. Esta normativa procesal española se mantuvo en vigor en Puerto Rico, en virtud de las ya mencionadas disposiciones generales de la Orden Militar Núm. 1 de 18 de septiembre de 1898 y la Orden Militar Núm. 118, ratificadas en la Ley Foraker, § 8, pues no existió ni se aprobó ninguna ley de hecho hasta 1968, que fuese incompatible con la norma antes citada.

La Ley de Puertos y su reglamentación consolidan la posibilidad patrimonial de los terrenos ganados al mar con la autorización del Estado, como precisamente se ha estipulado en el caso de autos que fueran allegados dichos terrenos tanto por el Gobierno de los Estados Unidos, como por PRIDCO. Véase, Nieves Fernoy Picón, *Los enclaves de propiedad privada en zona marítimo terrestre y la disposición transitoria primera*, números 1 y 2 de la Ley de Costas de 1980, XLII ADC 915, 975.

De manera que una vez el legislador permite que el Estado autorice concesiones para allegar terrenos ganados al mar y reconoce sobre ellos un derecho propietario, ello tiene por consiguiente el efecto de sacarlos del ámbito del dominio público y de las cosas comunes, y los convierte en propiedad privada patrimonial del Pueblo de Puerto Rico y/o de los particulares a tenor con el Art. 257 del Código Civil. Estos bienes, como toda propiedad particular y conforme a lo expuesto en Gobierno de la Capital v. Consejo Ejecutivo, 63 D.P.R. 434, 459 (1944), pueden constituir fuente de ingresos para el erario público o pueden estar en el comercio jurídico humano porque pueden ser vendidos a particulares por el Secretario de Obras Públicas. Véase además, la Opinión del Juez Hernández Matos en E.L.A. v. Tribunal Superior, 97 D.P.R. 644, 668-669 (1989).

Más aún, cuando la Ley de Muelles y Puertos de 1968 no preceptuó que está tendría efecto retroactivo, por lo que a tenor con el Art. 3 del Código Civil, esta no puede tener efecto retroactivo, ni perjudica los derechos adquiridos bajo la legislación anterior, tal y como pretende de manera inconstitucional el Secretario de Justicia, con su reinterpretación equivocada del derecho aplicable. Ver, Nieves v. U.P.R., 2000 T.S.P.R. 78. De manera que no puede entenderse que por legislación posterior que los “terrenos

ganados al mar” con autorización estadual sean de dominio público cuando ese no era el estado de derecho bajo el cual se rellenó y bajo el cual se inscribieron derechos en el Registro de la Propiedad que cobijan a sus sucesores en interés como los aquí comparecientes. Véase, Orta v. Arzuaga 23 D.P.R. 259, 266-267 (1915); Ciuró v. Ciuró, 31 D.P.R. 728, 731-732 (1923). Derechos plenamente consolidados. Véase, eg. Oliveras v. El Registrador, 13 D.P.R. 106 (1907). Así lo consignó expresamente además, el Art. 1 de la Ley de 1968, al reconocer que no se afectarían los derechos adquiridos por persona alguna bajo la legislación anterior.

Adviértase, además, que el Art. 7 de la Ley de Puertos considera y garantiza el dominio privado de aquellos colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre, a los que somete meramente a la servidumbre de salvamento y de vigencia litoral, que en el caso de Paseo Caribe ya han sido previamente demarcadas. De manera que debemos aplicar el axioma fundamental de hermenéutica de que a las palabras contenidas en la ley deben entenderse en su significado usual y correcto a tenor con el Art. 15 del Código Civil. Resulta un absurdo entender e imponer como parte de la ley la incorporación artificial del hombre cuando la propia ley solo considera la accesión y aterramientos que ocasione el mar y no el hombre. Véase, Rosalv v. El Pueblo, 16 D.P.R. 508, 514 (1910). La Opinión del Secretario de Justicia es claramente improcedente pues como se expresó por el Tribunal Supremo en Martínez v. Junta Insular de Elecciones, 43 D.P.R. 413, 424 (1932):

El objeto y fin de toda interpretación estatutaria es determinar el significado del estatuto de que se trate. **Cuando ese significado lo expresa la legislatura misma en términos claros e inequívocos, no hay margen ni excusa para interpretaciones.** (Énfasis suplido).

La Ley de Puertos de 1880 y la Real Orden de 20 de agosto de 1883 como estatutos especiales, prevalecen sobre la definición general de accesión del Código Civil, pues el estatuto especial no puede ser interpretado a la luz de manifestaciones de una ley general, contraria a su texto. Buscaglia Tes. v. Corte, 64 D.P.R. 11, 28 (1944). Véase, además, París v. Canety, 73 D.P.R. 403, 406 (1952). Garrido Falla, en la monumental colección de Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T V, Vol. 1, 1980, pág. 66, coincide con el planteamiento de las demandantes al expresar “así mismo los terrenos que se unen a la zona marítimo terrestre por accesiones o aterramientos

producidos por causas naturales”. Art. 5. Por lo demás, añade este autor, la Ley de Puertos es susceptible de propiedad privada en la zona marítimo-terrestre y así admiten tal posibilidad las sentencias del 20 de noviembre de 1959 y 7 de julio de 1953, pág. 63. Véase, además, Arnanz Delgado, *Los Municipios y las Zonas Marítimo Terrestres y Portuarias*, R.E.V. I. Núm. 43 (1965), pág.661 y ss.

Esta postura es totalmente compatible con lo expuesto por la RDGR de 20 de julio de 1922, según citada en el Diccionario de Legislación de Aranzadi, a la página 451 “por el de que al retirarse las aguas, el lecho abandonado queda unido al predio ribereño en la porción respectiva, y al ser enajenado ese predio, pasa con la accesión al comprador, quien puede en cualquier momento inscribir a su favor en el Registro la porción anexada sin necesidad de declaración judicial”.

El Tribunal Supremo de España de manera consolidada, ha reconocido la propiedad privada en zona marítimo-terrestre. Véanse las sentencias del 2 de febrero de 1974; 14 de noviembre de 1977; y 13 de octubre de 1981. De hecho, Díez Picazo, nos dice que la Sentencia del 1ro de diciembre de 1966 del Tribunal Supremo de España es de las primeras que “admite de forma categórica la posibilidad de que exista propiedad particular en la llamada zona marítimo terrestre”. *Estudios sobre la Jurisprudencia Civil*, Madrid, 1969, vol. II, pág. 39. En otras, se ha reconocido como propiedad privada o dominio “degradado” o derecho real “atípico”, sin limitación temporal. Véase, las sentencias del 11 de junio de 1984; 17 de junio de 1987; y 6 de julio de 1988.

Así, en la sentencia del 2 de febrero de 1974 se reconoció el dominio privado de la totalidad de la Playa Coronesa de Santa Cristina. De hecho, la sentencia del 14 de noviembre de 1977, donde no prosperó una acción reivindicatoria ejercitada por el abogado del Estado para reintegrar en el dominio público terrenos señalados en la zona marítima de Gijón, señala que “la legalidad vigente admite enclaves de propiedad particular dentro de la citada zona, legalmente adquiridas”.

Sainz Moreno reconoce que el dominio público puede llegar a incorporarse al patrimonio privado cuando haya habido una degradación por pérdida de sus características físicas o naturales. Así, “cuando la playa ha dejado de ser playa”, quedan fuera del ámbito de protección de la Constitución; *Dominio Público Estatal de las Playas y Zonas Marítimo Terrestre*, RAP (1982), 201, 237-239. Así ocurrió en el caso de marras cuando el Estado

permitió la conversión de terrenos sumergidos a rellenos los que a su vez dejan de ser bienes comunes y se convierten en patrimoniales.

En este caso con autorización expresa del Estado, tanto de Puerto Rico como el de Estados Unidos, la propia Marina de Guerra rellenó ciertos terrenos y los degradó desafectándolos *de jure* del dominio público como acto irreversible. Indudablemente, es perfectamente aplicable a esta controversia las expresiones de García de Entería de que cuando se alteran las circunstancias físicas que determinan su cualidad de tal como cuando se gana terrenos al mar, hay posibilidad de usucapión por el mismo poseedor. *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo*, 1974, 2 ed., págs. 117- 122. Díez Picazo también coincide cuando pone de relieve que “puede admitirse la posibilidad de que exista propiedad particular dentro de aquella parte de la zona marítimo terrestre que no constituya en sentido estrecho playa”, *supra*, pág. 40.

El Estado extrapola la inclusión general del Art. 254 al concepto de mar para descartar el reconocimiento expreso antes acreditado de derechos patrimoniales en la zona marítimo-terrestre. Al así hacerlo, incide, pues como señala Díez Picazo “playa” y zona marítimo-terrestre, no son conceptos sinónimos, aunque en ocasiones pueden coincidir, *supra*, pág. 39. Así ocurre con el mar y la zona marítimo terrestre que tampoco son sinónimos. El Tribunal tiene presente que la zona marítimo-terrestre es una expresión que no procede de las ciencias naturales. Es un concepto generado por el derecho. El aserto de que cualquier bien proveniente del mar “se debe resolver a favor de la protección del bien y su exclusión del régimen patrimonial” es contrario a lo resuelto en Rubert Armstrong v. E.L.A., *supra*, donde se consideró que manglares o marismas de la zona marítimo terrestre no son por esa mera condición bienes de dominio y uso público y sí enajenables y/o sujetos a prescripción, y/o a la protección de la condición de tercero hipotecario. De todos modos, la zona marítimo-terrestre no es por su naturaleza una cosa común dentro del significado del Art. 254 del Código Civil, a la luz de la legislación especial aplicable; sino un bien patrimonial según definido por el párrafo segundo del Art. 256 del Código Civil.

Este principio patrimonial ha sido explicado claramente por la Sala Tercera del Tribunal Supremo de España en su sentencia del 23 de marzo de 1972, Arz. 1562, cuando expresa:

**Los terrenos ganados al mar como consecuencia de obras construidas por particulares competentemente autorizados serán de propiedad de quien las hubiere ejecutado, principio sancionado por la jurisprudencia de todos los tiempos** en frase de un dictamen del Consejo de Estado incorporado al preámbulo de la Real Orden de 1 de noviembre de 1863, que recogió la Ley de Aguas de 3 de agosto de 1866 (Arts. 5 y 105) aún cuando contemplara la posibilidad de establecer “otra cosa” en la autorización, reserva eliminada definitivamente a partir de Ley de 13 de junio de 1879 (dic. 737), (Art. 65) y de otra cosa coetánea, la de Puertos de 7 de mayo de 1880 (dic. 15889) (Art. 55), si bien más adelante en la de 24 de julio de 1918 (Dic. 12665) se produjera una segunda desviación del criterio tradicional, desde el momento en que junto a la perpetuidad de la concesión se admitió la temporalidad por un plazo de noventa y nueve, hoy cuando los terrenos saneados hubieran sido cedidos gratuitamente por el Estado (Art. 1.B) hasta que la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928, implantó de nuevo al anterior sistema, manteniendo también en la Ley 28 / 1963, de 26 de abril (R. 756) sobre costas (Art. 5, 3) actualmente vigentes” pág. 1146. (Énfasis suplido).

Así cabe además recalcar que cuando ocurre esa autorización para allegar terrenos al mar cesa el destino público del bien conforme a tal concesión y para efectos jurídicos la cosa común entra en el comercio de los hombres y a todos los efectos jurídicos de manera que según Manresa citando al tratadista Ricci se ha verificado la conversión de los bienes de dominio público en bienes patrimoniales; ya que el destino de las cosas no depende tanto de una declaración expresa como del uso público de las mismas, y cuando el uso público cesa con respecto a determinados bienes cesa también su situación de dominio público. Manresa de hecho, utiliza como ejemplo una fortaleza en ruina que cesa de ser defensa nacional y pasa a ser patrimonio del Estado, como en efecto, se puede argüir, es el caso del Fuerte San Jerónimo desafectado tanto por haber cesado su uso público como por la expropiación de la que fue objeto. Véase, Comentarios al Código Civil Español, Madrid, 8va. Ed. Rev., Madrid, 1976, T. III, págs. 127-128; Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza, 72 D.P.R. 276, 282 (1951). Scaevola, Código Civil, Madrid, 5ta. ed., 1949, T. VI págs. 321-322, también señala que las murallas y fortalezas que no prestan ya medios de defensa y que se han tornado inservibles dejan de ser de dominio público y por cambio de destino se convierten en propiedad particular del Estado.

De hecho, aún las islas que se forman en los mares adyacentes por efectos naturales y que se consideren parte de la zona marítimo-terrestre entran en el patrimonio del Estado no como de dominio público. Cerrillo Quilez, Régimen Jurídico Administrativo de las Aguas Públicas ob-cit pág. 98. No existe duda de que el Estado a su vez puede disponer de bienes patrimoniales. Véase, Caquíás v. Asoc. Residentes Mansiones Río

Piedras, 134 D.P.R. 181 (1993); Robert, *supra*; Ortíz Carrasquillo v. Mun. Naguabo, 108 D.P.R. 366, 369 (1979); Balzac v. Registrador, 51 D.P.R. 757, 759; y Ayala v. Aut. Tierras, 116 D.P.R. 337 (1935). En el caso de las degradaciones físicas el Tribunal Supremo de España ha reconocido un derecho real atípico sin limitación temporal en las sentencias del 11 de junio de 1984, 17 de junio de 1987 y 6 de julio de 1988.

Se convierte así por desafectación legal que procede hacer derivar derechos a favor de particular, convirtiendo en *res privata* lo que por su carácter tenía el de *res in uso público*. Véase, sentencia del Tribunal Supremo de España de 13-10-1981; R. J. 1981-3737. Más aún, cuando nuestro Código Civil no acoge un sistema de tipicidad legal sino uno de tipicidad causal que es propiamente fundamental del derecho de obligaciones, en este ámbito trasciende, dentro de ciertos límites, al derecho de bienes. Vid J. L. De Los Mozos, Estudios sobre Derecho de los bienes, Madrid, 1991, págs. 52 y 55; A. Román García, La tipicidad en los Derechos reales, Madrid, 1994, pág. 69.

La anterior Ley Hipotecaria bajo la cual se inscribieron inicialmente las fincas objeto de este litigio en su Art. 2, así como lo dispuesto en el Art. 24 de su Reglamento disponía:

Serán inscribibles todos los bienes inmuebles y los derechos reales constitutivos sobre los mismos, sin distinción alguna, **ya pertenezcan a particulares, al Estado** o a la provincia o a corporaciones civiles o eclesiásticas. (Énfasis suplido).

El Art. 257 del Código Civil dispone:

“Son bienes de propiedad privada **además de los patrimoniales del pueblo de los Estados Unidos, del Pueblo de Puerto Rico**, y de los municipios, los pertenecientes, individual o colectivamente”. (Énfasis suplido).

El Art. 26 del anterior Reglamento hipotecario permitía que los bienes de dominio eminente del Estado que no eran inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud del Art. 25 del citado Reglamento pudieran ser inscribibles cuando se cambiare el destino entrando en el dominio privado del Estado. Esta excepción establecida en el Art. 26 del Reglamento Hipotecario, según Muñoz Morales, en sus Lecciones de Derecho Hipotecario, Río Piedras, 1945, T. 1, pág. 95, correspondía perfectamente con el Art. 341 del Código Civil español que fue suprimido en Puerto Rico en la revisión de 1902 y en el que se estatuye que cuando esos bienes de dominio público dejan de ser destinados al uso general, entonces se convierten en propiedad del Estado y como tales pueden inscribirse. Esta supresión no es óbice para sostener la validez de lo actuado ya que se mantuvo en

vigor el Artículo 26 del Reglamento hipotecario y el Tribunal Supremo ha reconocido que ciertos bienes por su uso o apropiación pertenecen al Estado y no son de uso público. Véase, e.g. Ortiz Carrasquilla v. Municipio de Naguabo, 108 D.P.R. 366 (1979); Rubert Armstrong v. E.L.A., supra. En el Informe de la Comisión Codificadora de 1902 redactado por el Comisionado Hernández López publicado por Muñoz Morales en el Compendio de Legislación Puertorriqueña, Río Piedras, 1948, a la pág. 266 se señala que:

“En el Título del Libro Segundo se sigue la misma clasificación de bienes que existe en el vigente Código Civil, pero precisándola aún más y dándole (sic) mayor rigor jurídico en algunos puntos.

Puig Brutau, citando además a Garrido Falla, apunta que en la zona marítimo terrestre aunque en principio es de dominio nacional y uso público, también es susceptible de propiedad privada Fundamentos de Derecho Civil, Barcelona, 2da. ed. T. III, Vol. I, 1971, pág.313, quien además cita varias sentencias del Tribunal Supremo de España en recursos contencioso-administrativos que admiten claramente la propiedad privada en la zona marítimo terrestre. Véase, la del 7 de junio de 1963, Aranzadi núm. 3,321 de 18 de junio de 1965, Aranzadi núm. 3,338, dicho autor concluye con perfecta aplicación al caso de autos que:

“La Administración, a pesar de sus facultades para practicar el deslinde, no puede desconocer los títulos amparados en la legitimidad registral a favor de los particulares que se opongan a la delimitación de la zona de dominio público, y para reivindicar los terrenos que considere de dominio público ha de acudir a la jurisdicción ordinaria” págs. 315-316.

Más adelante hace énfasis en que:

“Este efecto de la legitimación registral es importante porque determina cuál de ambas partes tiene un estado posesorio que sólo podrá ser alterado mediante una sentencia dictada por los Tribunales de la jurisdicción ordinaria”. Ibid.

Todas estas consideraciones jurídicas son claramente congruentes con la forma y manera que actuaron tanto el Gobierno de los Estados Unidos, como el de Puerto Rico por cerca de cien (100) años, en los cuales en todo momento trataron las fincas que nos ocupan y los terrenos ganados al mar como bienes patrimoniales.

Tanto mediante diversos tipos de contratos, de construcción, cobros de contribuciones territoriales, expropiaciones, aprobaciones de diversas leyes, concesiones administrativas para cambiar el destino de los terrenos y finalmente la compraventa de los terrenos incluyendo una cláusula en que ambos gobiernos transigían sus reclamaciones de

títulos sobre los terrenos, ciertamente los convierte incuestionablemente en bienes patrimoniales cuyas transacciones están impedidas de cuestionar. Más aún, cuando eventualmente una agencia del Estado estará obligada a la evicción y saneamiento como vendedora. Considerando que se trata de bienes patrimoniales con los cuales contrató, la inmunidad del soberano no es óbice para la aplicación contra el Estado de la doctrina de impedimento en circunstancias como las del presente caso. Véase, State v. Mobile & OR Co., 78 SO 47 (1918); State v. Central Pocahontas Coal Co., 98 SE 214 (1919); Daniell v. Sherrill, 48 SO 2d 736 (1950). Así, ya desde St. Paul & Pacific R. Co. v. Schumeyr, 19 L 2d 74 (1869), el Tribunal Supremo de Estados Unidos tiene resuelto que un título adquirido de los Estados Unidos bajo un estatuto disponiendo de la venta de terrenos públicos – como sucedió en el caso de marras- no puede ser afectado por una subsiguiente mensura que arrojó una diferente colindancia como aquí ocurre. Más aún, cuando el gobierno entra en el mercado de la contratación, debe ser tratado en la interpretación de los contratos de la misma manera que las demás partes. Véase, Krupp v. Federal Housing Administration, 285 F 2d 893 (1961), pues aquí se sometió a las mismas reglas de la contratación que los demás. Véase, Mc Quagge v. United States, 197 F Supp 460 (1961); United States v. Georgia-Pacific Co., 421 F 2d 92 (1970). Aquí el impedimento es necesario para prevenir una injusticia, ya que la información estaba en las manos del Estado y no de las demandantes, quienes confiaran en las representaciones del Estado de que se trataba de un bien patrimonial lo que le impide ahora aducir lo contrario. Véase, Re: Petition for Naturalization of La Voie, 349 F Supp 68 (1977); Schuster v. Commissioner, 312 F 2d 311 (1962); United States v. Laz FC Ranch, 481 F 2d 325 (1973).

De todos modos resulta impropio pretender alterar estados y relaciones jurídicas consumadas a base de opiniones gubernamentales específicas y precisas. Cualquier cambio de política pública que desee el Estado efectuar no puede alterar, menoscabar o disminuir los derechos adquiridos de las demandantes, pues ello tendría el efecto de menoscabar obligaciones contractuales de manera retroactiva. Resulta un contrasentido sostener que las decisiones administrativas tienen una presunción de validez y permitir sin cortapisas cambios unilaterales ya que tal cambio de política se opone al respecto a los derechos adquiridos que exige la permanencia y estabilidad de las situaciones preexistentes que aquí de un plumazo se pretender alterar, lo que a todas

lucos es improcedente. Véase, García Entería y Ramón Fernández, Curso de Derecho Administrativo, Madrid, 1983, TI pág. 602. Es por ello que el Tribunal Supremo de España recoge en su sentencia del 21 de enero de 1936 que en la esfera administrativa ha de ser aplicada con mucha parsimonia y moderación la teoría jurídica de las nulidades. En consecuencia hay que evaluar los intereses en juego y tal teoría de la nulidad debe ser muy elástica para proteger los derechos adquiridos.

La presunción de legalidad es consustancial al acto administrativo. La seguridad jurídica no es compatible con dejar abierta indefinidamente la posibilidad de descartar y en su caso, destruir el acto presuntamente legal. La reevaluación de oficio del Secretario de Justicia, en este caso específico resulta inconstitucional porque privó a los demandantes de propiedad sin un debido proceso de ley en su aplicación aún cuando en teoría sólo señale que otros organismos son los llamados a actuar. El cambio de política pública viola los principios de seguridad jurídica y buena fe como complementos del principio de la igualdad ante la ley que proscriben la arbitrariedad en el ejercicio de los poderes públicos, por lo que claramente debió considerar vinculante las dos previas opiniones que reconocían correctamente el bien patrimonial y privado de los terrenos. Véase, Diez Picazo, "*La Doctrina Del Precedente Administrativo*", 98 Revista Administración Pública, 7, 17 (1982). En todo caso, debe aplicarse de manera clara que esta revocación no puede invalidar los contratos de la compareciente, ni menoscabar los derechos adquiridos al amparo de las opiniones revocadas. Véase, A. Cuesta & Cía. Suc. v. Sancho Bonet, Tes., 54 D.P.R. 87 (1939); Irrizarry v. Rivera Martínez, 56 D.P.R. 519 (1940); Mario Mercado e Hijos v. Domenech, Tes., 59 D.P.R. 1, 3-4 (1941); Mayagüez Lt. P & I. Co. v. Tribunal de Contribuciones, 65 D.P.R. 30, 35 (1945); F. Olazabal & Cía v. Corte, 63 D.P.R. 928 (1944); Quintero v. Servicio de Riego, 66 D.P.R. 940, 949 (1947); Monclova v. Financial Credit Corp., 83 D.P.R. 770, 792 (1969); Pérez v. Autoridad de Fuentes Fluviales, 87 D.P.R. 118, 130 (1963). Estos principios de justicia tienen que ser aplicables al Departamento de Justicia y a las demás agencias intervinientes que actuaron bajo una política pública distinta. Si así no fuera, se tolerarían graves injusticias y como se resolvió en Mayagüez Lt P & Co. v. Tribunal de Contribuciones, 65 D.P.R. 30, 35 (1945). "No podemos hacer nuestra tan deportiva teoría de justicia, bajo la cual las decisiones de una corte pueden emplearse para atrapar a los no precavidos, o aún a los precavidos". Véase

además, West Indus. Oil Co. (PR) v. Buscaglia, Tes., 68 D.P.R. 792, 795 (1948).

Precisamente por las razones antes expresadas es que se ha resuelto que 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 Estado no puede destruir en virtud de una revocación del permiso. Phi Delta Pi v. Junta de Planificación, 76 D.P.R. 585, 591 (1954).

Como vimos, de los hechos estipulados surge claramente 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. Es decir, conforme a la autoridad competente, lo que satisface a plenitud lo requerido por la Ley de Puerto de 1886, ajustado, por supuesto al cambio de régimen y estructura oficial gubernamental luego del cambio de soberanía y de la legislación puertorriqueña. La concesión de los permisos, consulta y autorizaciones, tanto para el relleno del CGP como de la parcela objeto del subarrendamiento, tiene que haber conllevado una rigurosa evaluación por las agencias gubernamentales y los funcionarios públicos que los emitieron a la luz del estado derecho vigente a esa fecha a los efectos de si bajo el mismo se permitía tales obras en el litoral sobre terrenos sumergidos. Tenían que saber que al rellenar se le cambiaría el destino o naturaleza a los terrenos sumergidos y serían convertirlos en terrenos superficiales sobre los cuales se habría de construir; es decir, sobre los cuales se harían actos inconsistentes con ser de dominio público. Por lo tanto, el concederlos supone que bajo la ley vigente, no había impedimento alguno a alterar, mutar o cambiar la naturaleza del bien de terrenos sumergido a terreno superficial patrimonial. En otras palabras, desafectándolos como bienes de dominio público por razón del cambio en su uso o destino.

Por lo tanto, llevándose a cabo el relleno de manera legal y autorizada, aplica el artículo 2 de la referida Ley de Puertos. La Zona Marítima Terrestre ha cambiado por accesión del nuevo terreno, lo que ha llevado al mar a retroceder de la antigua costa y de los terrenos que comprendía la zona. Los terrenos así ganados al mar dejan de ser parte de la zona marítimo terrestre y se convierten en propiedad patrimonial del estado; el que, por disposición expresa del citado artículo, podrá enajenarlos. Por lo tanto esos terrenos ganados al mar, en tanto y en cuanto no sean bañados por el mar en el flujo y reflujo de

las olas, sensibles a las mareas o a la ola mayor en temporales, dejan de ser zona marítimo terrestre. Por ende, dejaron de ser de dominio público.

El predio arrendado a Baker por 10 siglos incluye la costa y los terrenos sumergidos, siendo, por tanto, bienes patrimoniales bajo el derecho federal. Los eventos posteriores, incluyendo acciones del gobierno de Puerto Rico, lo confirman.

El Military Chart de la MRSJ describe ésta, en lo pertinente, incluyendo las aguas navegables y terrenos sumergidos. Así surge de los documentos estipulados por las partes y/o sobre los cuales tomamos conocimiento judicial, a saber, el Contrato de Arrendamiento de Baker, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad; la Proclama Presidencial de 26 de agosto de 1929; la Certificación del Comisionado del Interior de Puerto Rico de 19 de diciembre de 1934; y Acta Aclaratoria del Comisionado del Interior de Puerto Rico de 17 de junio de 1935.

El que el arrendamiento de Baker incluyera los terrenos sumergidos también queda confirmado por lo resuelto por el Tribunal de Apelaciones de los Estado Unidos para el Primer Circuito en Baker v. U.S., 27 F.2d 863 (1er Cir. 1928). Aún cuando se reconoce en esa decisión que el gobierno de Puerto Rico había cuestionado la validez del contrato en lo que a los terrenos sumergidos concernía, el Tribunal de Apelaciones confirma la validez del contrato en todos sus extremos, determinando “We think the matter [el reclamo del gobierno de Puerto Rico] is covered by the offer to release by quitclaim deed, and that, in any event, the proofs do not show that Commander Baker has defrauded the government in the matter of the submerged area. (Énfasis nuestro.) Durante el litigio, Baker le había ofrecido al gobierno de Puerto Rico cederle, vía “quit claim deed”, los terrenos sumergidos. Para que ello pudiera ocurrir, tenía que determinarse, primeramente, que en efecto dichos terrenos estaban incluidos en el arrendamiento, de lo contrario, no era eficaz o válida cualquier cesión de los mismos. Además, señaló el Tribunal de Apelaciones que de Puerto Rico tener tal reclamación, a quien debió haberla hecho fue a los Estados Unidos. El récord no refleja que hubiera tal reclamación o que Baker hiciera la cesión de los terrenos sumergidos a Puerto Rico, sino todo lo contrario, los terrenos sumergidos continuaron bajo el arrendamiento. Las siguientes acciones del gobierno de Puerto Rico así lo confirman.

El de 20 de abril de 1949 Puerto Rico aprueba la Ley Núm. 49. Se expresa en su Exposición de Motivos, que el interés de la Ley era devolverle a los Estados Unidos, por

las razones que allí se expresan, los derechos de nuda propiedad sobre el Fuerte San Jerónimo que por medio de la Proclama Presidencial de 1929 fueron concedidos al Pueblo de Puerto Rico. En dicha Exposición también se describe, en general y geoméricamente, los lindes de la parcela en cuestión. Indubitablemente, por lo allí descrito, la posición del gobierno de Puerto Rico era que el predio cedido en arrendamiento a Baker incluía los terrenos sumergidos al norte y este de la parcela.

Posición que fue luego reafirmada al expropiarle forzosamente a Baker los derechos de arrendamiento sobre el Fortín San Jerónimo. Surge de la Demanda presentada en ese caso (Exhíbit 16 de las Estipulaciones de las partes presentadas el 22 de enero de 2008), párrafo núm. 2, que “el Pueblo de Puerto Rico interesa expropiar el uso y disfrute y el derecho de arrendamiento de [la] parcela de terrenos . . . que se describe en el Exhibit ‘A’ que se incorpora a esta demanda y forma parte de la misma”. La descripción que allí se hace es:

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.<sup>3</sup>

Los hechos pertinentes a la expropiación fueron estipulados por las partes en los párrafos 72 a 75 de las Estipulaciones, incluyendo los Exhíbites 16 a 18 de las mismas. Incluyendo el hecho de que el E.L.A. pagó \$64,000 por la parcela del Fortín, incluyendo más de 6,000 metros cuadrados de terrenos sumergidos. Como reconocido en Pueblo v. Dimas, 18 D.P.R. a las páginas 1080-81: “Por terrenos que nos pertenecen en plena propiedad, no tenemos que abonar cantidad alguna.”

Tanto en la Ley Núm 49 antes citada como en el caso de expropiación de la parcela del Fortín, se utilizan los puntos y rumbos que surgen del Military Chart de la MRSJ. Los Exhíbit 2 y 3 de las Estipulaciones describen e identifican gráficamente los puntos y rumbos del arrendamiento y de la Reserva Naval San Gerónimo, la que constaba de tres parcelas, A, B y C, conforme Acta Aclaratoria de 1935, Exhíbit 5 de las estipulaciones.

---

<sup>3</sup> Estipulaciones, ¶ 74. Copia de la Declaración de Adquisición y Entrega Material de la Propiedad en la que consta esa descripción es parte del **Exhíbit 16**.

Como puede observarse, invariablemente se incluyen los terrenos sumergidos en el arrendamiento de Baker.

Aún cuando en el 1929, el Presidente de los Estados Unidos, mediante Proclama Presidencial, le transfiriera al Pueblo de Puerto Rico todo derecho, título e interés de los Estados Unidos en la Reserva Naval San Gerónimo, excluyendo la CGP que retiene como dueño, “together with all the right, title and interest of the United States in all shore and submerged lands lying shoreward of a line drawn through points Nos. 90, 91, 92 and 93 as shown on the military chart of the Military Reservation of San Juan, Porto Rico”, éstas no afectaron el Contrato de Arrendamiento de Baker y los terrenos objeto del mismo. El contrato estaba inscrito en el Registro de la Propiedad desde 1921, conforme surge de la inscripción séptima de la Finca Núm. 196, al folio 46 vuelto y 51 vuelto del Tomo 9 de Puerta de Tierra, San Juan, y así estipularon las partes en el párrafo 25 de las Estipulaciones y surge de la Copia Certificada del libro del Registro de la Propiedad Re: Finca 196, Exhíbit 57 de las mismas.

Por último, el hecho mismo de la Proclama Presidencial de 26 de agosto de 1929 evidencia que, por lo menos en lo que a la Reserva Militar de San Juan concernía, particularmente la Reserva Naval San Gerónimo, la costa y terrenos sumergidos en el litoral de la misma no fueron transferidos a Puerto Rico bajo la Ley Jones. De lo contrario, no hubiera sido necesario incluirlos en la Proclama.

En conclusión, la parcela arrendada a Baker, de la cual el la HDC es subarrendataria, incluye la costa y los terrenos sumergidos descritos en el Contrato de Arrendamiento. Ese predio era patrimonial de los Estados Unidos bajo el derecho federal y como tal fue cedido su uso y disfrute bajo dicho contrato. Derechos y obligaciones que hoy residen en la HDC. Tal subarrendamiento, desde el 1947 le confirieron a PRIDCO y a sus sucesores, todos los derechos que dicho contrato conlleva. Éstos quedaron claros en la Opinión de nuestro tribunal Supremo en De la Haba v. Tribunal de Contribuciones, 76 D.P.R. 923, 939-941(1954):

Estamos convencidos de que, bajo la Ley del Congreso que autorizó el arrendamiento a Baker, la evidencia documental y las circunstancias concurrentes, los peticionarios, como “subarrendatarios o cesionarios” de Baker, son para todos los fines prácticos, los “dueños” de los solares aquí envueltos dentro del significado del art. 298 del Código Político que le exige al “dueño” de bienes raíces que pague contribuciones sobre los mismos. Las partes en la transacción original, según lo revelan los casos de Baker y de

San Gerónimo, consistentemente hablaron y escribieron en términos de una enajenación permanente de la parcela en cuestión. Finalmente se decidió llevar a efecto esta enajenación permanente en la forma de un arrendamiento por 999 años mas bien que de un traspaso del título a fin de evitar cualquier posible problema en cuanto al derecho reservado de libre uso de los Estados Unidos en tiempos de guerra o de emergencia nacional. Esto desde luego mereció la conformidad de Baker **precisamente porque equivalía a obtener el dominio para fines prácticos**. Es cierto que posteriormente la Corte de Apelaciones indico en su opinión en el caso de San Gerónimo que la precaución de retener técnicamente el título a fin de salvaguardar el derecho reservado de libre uso era innecesaria. Pero el Departamento de la Marina no podía predecir en 1921 que los tribunales asumirían tal posición. Por lo tanto “retuvo el título”, **no para privar a Baker y sus cesionarios de cualquiera de los beneficios resultantes del título de dominio**, sino únicamente para proteger su derecho reservado de libre uso. **Parece obvio que las partes otorgaron un arreglo por el cual Baker recibiría todos los beneficios de dominio**, pero el Departamento de la Marina retendría un título en papel valedero dentro de 1,000 años solamente en un exceso de precaución para proteger su derecho de libre uso. El “título” que permaneció en manos de los Estados Unidos al cabo de 999 años era una mera sombra que no tenia valor práctico y ni siquiera proposito técnico excepto el innecesario que acabamos de mencionar.

El criterio que acabamos de exponer se refuerza por el hecho de que, excepto por la designación de “arrendamiento”, todos los otros atributos de las transacciones fueron los que de ordinario se encuentran en una enajenación del título. Baker no venia obligado a pagar canon propiamente dicho: recibió la parcela en consideración a (1) la transferencia suya a los Estados Unidos de una parcela de terreno con sus servidumbres, (2) los servicios prestados y (3) la suma de un dólar. Es significativo el hecho de que a Baker ni siquiera se le exigió que pagara el simbólico canon de un dólar anual. El pago de un dólar, junto a los renglones (1) y (2), fue en pago total por la vida del “arrendamiento”. En igual forma, los “subarrendatarios” pagaron sumas globales mas bien que cánones periódicos por el derecho a usar estos solares durante 980 años aproximadamente. Y las escrituras mediante las cuales se “subarrendaron” los solares a los peticionarios individuales decían que a los fines de la inscripción en el registro de la propiedad dichas sumas globales representaban el valor de los solares. Cf. Annotation , 17 A.L.R.2d 566, 569. **A todos los fines prácticos, éstos “compraron” sus porciones de la parcela; las transacciones se caracterizaron como “arrendamientos” en los documentos pertinentes con el propósito de mantenerlas en armonía, a los fines del registro, con el “arrendamiento” original**. Resolver bajo tales circunstancias que Baker o sus cesionarios no eran “dueños” de terreno bajo las disposiciones del art. 298 del Código Político, equivaldría a sobreponer la forma sobre la sustancia en el eminentemente práctico campo de las contribuciones. No podemos asumir tal posición en este caso. Por el contrario, resolvemos que los peticionarios, teniendo derecho bajo sus “arrendamientos” a usar y disfrutar sus solares por casi diez siglos, son los “dueños” de los mismos bajo el art. 298 y vienen por consiguiente obligados a pagar contribución sobre la propiedad por los mismos. (Énfasis nuestro.)

Para todo fin práctico, PRIDCO en la década de 1950, era la dueña de un bien patrimonial cedido contractualmente por su anterior dueño, los Estados Unidos, que incluía la costa y los terrenos sumergidos. Conforme a ese estado de derecho, PRIDCO era la cesionaria de los derechos que sobre esos bienes tenía los Estados Unidos al momento

del arrendamiento en 1921. Por lo tanto, esos terrenos sumergidos, como hemos visto antes, no eran de dominio público sino patrimoniales de los Estados Unidos y por lo tanto, no sujetos al régimen estatuido en Puerto Rico. No obstante, aún cuando si les aplicaran las normas de Derecho Puertorriqueño pertinentes, éstas serían las que emanan de la Ley de Puerto de 1886, el derecho vigente a ese entonces como hemos determinado antes.

Conforme estipularon las partes, el relleno en la parcela objeto del subarrendamiento a Baker se llevó a cabo en la década de los 1950 por PRIDCO para construir allí las facilidades del Hotel Caribe Hilton. Edificaciones y demás facilidades que serían propiedad de PRIDCO, y que serían arrendadas a la Cadena Hilton para la operación del Hotel. Ciertamente, el uso que el Estado le daría y dio a los terrenos rellenados era y es compatible con el de bienes patrimoniales.

El relleno llevado a cabo por PRIDCO se hizo en los terrenos sumergidos comprendidos en el contrato de arrendamiento de Baker y subarrendados a PRIDCO.

Aunque no existe evidencia directa de ello, presumimos, a tenor con la Regla 16, incisos (15), (20) y (32) de las de Evidencia vigentes, que el relleno de los terrenos sumergidos en el litoral objeto del subarrendamiento se llevó a cabo acatándose la ley y, por ende, con los permisos y autorizaciones correspondientes. El E.L.A. no ha cuestionado esa premisa ni ha presentado evidencia para demostrar lo contrario. De hecho, se estipuló por las partes que en junio de 1955, al Junta de Planificación, una de las codemandadas en este caso, aprobó una Consulta de Ubicación en la que específicamente autorizó la reclamación de terrenos bajo agua para crear áreas de estacionamiento para 184 vehículos, y mejorar los alrededores del antiguo Fuerte San Jerónimo.

Por razón de que los terrenos sumergidos en derredor del predio arrendado a Baker no eran de dominio público, sino patrimoniales de los Estados Unidos, y como tales fueron cedidos en el arrendamiento de 10 siglos, equivalentes para todos fines prácticos al dominio, concluimos que el terreno producto de los mismos no es de dominio público y que esa acreción se unió a la parcela original, bajo el subarrendamiento o como terreno individual, la *Condado Bay Parcel*, un bien patrimonial del E.L.A. y como tal, sujeto de ser enajenado y vendido, como en efecto lo fue en 1998 a Hilton y luego en el 2000 a SGCP. Llegamos también al mismo resultado, bajo los mismos fundamentos de Derecho Puertorriqueño que determinamos antes en relación a la *Coast Guard Parcel*.

**Tercero Registral**

Las demandantes SGCP y FPR son los titulares, debidamente inscritos, de derechos reales sobre las propiedades objeto del caso de autos. SGCP es la dueña de las mismas y FPR el acreedor hipotecario garantizado por dichas propiedades. Sus respectivos títulos fueron adquiridos a título oneroso de quien aparecía en el Registro y del cual no surge clara y expresamente causa para la nulidad del título del transmitente. Ambos demandantes están cobijados por la presunción estatutaria de buena fe y no surge del récord que hubieran actuado de mala fe o que supieran de algún defecto en la titularidad de los mismos. Por el contrario, del récord lo que surge es un tracto de decenas de años en las que el Estado ha representado e inducido a los adquirentes de las propiedades en cuestión que éste era el dueño de los terrenos con capacidad y autoridad para enajenarlos. Consecuentemente, y en virtud del artículo 105 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 L.P.R.A. sec. 2355, concluimos que sus respectivos títulos sobre los derechos reales deben ser mantenidos en su adquisición. Por ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 104 de la misma, 30 L.P.R.A. sec. 2354, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria con dichos títulos que hoy reafirmamos.

El E.L.A. no adujo alegación o evidencia tendente siquiera a demostrar que los demandantes actuaran de mala fe en la adquisición de sus títulos o que del Registro surgiera clara y expresamente que las parcelas en cuestión fueran de dominio público. El E.L.A. tampoco ha alegado que al momento en que se consumó la compraventa de los terrenos por SGCP o cuando FPR otorgó y se inscribieron sus préstamos hipotecarios, conocían, indubitablemente, que parte de los terrenos a adquirir o gravar eran de dominio público y no bienes patrimoniales. El E.L.A. no ha hecho alegaciones específicas para rebatir la presunción de buena fe del citado artículo 105.

Ya hemos concluido que los terrenos ganados al mar objeto de la presente controversia no eran de dominio público. Por lo tanto, no hay inexactitud en el Registro de la Propiedad en este respecto.

Además, es claro que en lo que al CGP respecta, no hay en el Registro de la Propiedad, Finca 196, luego 904, que indique clara y expresamente inexactitud alguna con relación al título de la CGP o que parte de ésta contenía terrenos ganados al mar o de

dominio público. Además, bajo el Reglamento de Zonificación 23, esos terrenos están zonificados para usos residenciales, comerciales y turísticos. Por ello, no es necesario ulterior auscultación de hechos sobre la cuestión de la tercería registral de SGCP en cuanto al CGP, por ello determinamos que con la evidencia que obra en autos, ha quedado probado que SGCP es la dueña registral de los terrenos que emanan de la CGP y que como tal tiene que ser mantenida en su título.

En cuanto a la *Condado Bay Parcel*, Finca 906, de donde se segregó la Finca 1037 adquirida por SGCP, hay una mención en el Registro, y así surge de la Escritura Número Dos de 21 de julio de 2000 y de la Certificación del Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de 5 de octubre de 1998, que el E.L.A. reclamó ser dueño en “pleno dominio” de esa parcela de terrenos ganados al mar, la cual ocupó a título de dueño por más de 40 años. Parcela en la que durante todos esos años llevó a cabo actos de dominio patrimonial, como por ejemplo la construcción de las facilidades del Hotel Caribe Hilton y el arrendamiento de éstas para la operación del Hotel y que el E.L.A. había zonificado “CT” para usos turísticos.

Por ello concluimos que a la luz del derecho vigente al momento en que los terrenos fueron ganados al mar, por lo menos 40 años antes de la mencionada Certificación, a saber, nuestro Código Civil y la Ley de Puertos de 1886 y su reglamentación, dichos terrenos por el mero hecho de haber sido ganados al mar, no son de dominio público. El que se indique en la circunstancias de este caso en los documentos mencionados que los terrenos del *Condado Bay Parcel* son ganados al mar no resulta, por sí sólo que los mismos eran de dominio público. Además, el E.L.A. los usaba como patrimoniales y los había inscrito en el registro como tales, a título de dominio, véase artículo 39 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2202; al momento de la compraventa de la parcela por SGCP, hacía ya casi dos años que el DRNA había certificado el deslinde de la zona marítimo terrestre, comprobando que los terrenos objeto de esa compraventa no estaban en dicha zona, y por lo tanto, no eran de dominio público, estado de derecho confirmado or la Opinión del Secretario de Justicia de 25 de noviembre de 1970; y el la Junta de Planificación los había zonificado desde 1986 para fines turísticos bajo el Reglamento de Zonificación Especial del Condado. Por ello, concluimos que del Registro tampoco surgía, al momento de la consumación de la compraventa de la Finca 1037, información que clara

y expresamente indicara inexactitud en el título de la *Condado Bay Parcel* por ser de dominio público. Por lo tanto, también determinamos con relación a dicha Finca que con la evidencia que obra en autos, ha quedado probado que SGCP es la dueña registral de los terrenos que emanan de la misma y que como tal tiene que ser mantenida en su título.

Nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario está cimentado, en gran medida, en el principio de la fe pública registral. Ésta “determina uno de los principios básicos de nuestro sistema inmobiliario de Registro y, en consecuencia, esencialmente constituye la razón de ser de éste en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante [la protección] a los terceros hipotecarios”. 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. El legislador puertorriqueño dotó al contenido del Registro de la Propiedad 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.

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. A estos efectos, el artículo 105 de la Ley Hipotecaria dispone que:

[a] pesar de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en la sec. 2451 de este título, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del trasmittente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se prueb[e] que al adquirir conocía de la falta de exactitud del Registro.

30 L.P.R.A. sec. 2355. El citado artículo estatuye la figura del llamado tercero registral como el destinatario de la protección que brinda el principio de fe pública registral.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resumido los requisitos que la Ley Hipotecaria le impone a quienes reclamen la protección de la tercería registral de la manera siguiente:

Deberá ser un tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en un negocio jurídico intervivos válido, adquiriera un derecho real inmobiliario inscrito de persona que en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades para transmitirle, en función de un registro inexacto, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud ni concurra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral y que, a su vez, haya inscrito el título.

Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. 591, 603-4 (1990).

La protección que dimana de la fe pública registral presupone la concurrencia de estos requisitos. Sin embargo, según se desprende del texto del propio artículo, el análisis no puede limitarse solamente a ellos.

Para efectos de determinar la buena fe del tercero y la razonabilidad de su confianza en las constancias del Registro, es necesario, primeramente, definir qué es “registro” para propósitos de la tercería registral. Es decir, de cuáles asientos registrales debe surgir la causa de la inexactitud registral para que pueda entenderse que el tercero debió haberla conocido. En este sentido, según el tenor literal del citado artículo 105 de la Ley Hipotecaria, “registro” es el asiento que publica el derecho del transferente. Además, se considera “registro” para este propósito los asientos relativos a una finca que no han sido extinguidos, ya sea por motivo de su cancelación, caducidad o conversión, y que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que se transfiere. Véase 30 L.P.R.A. § 2355; Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. a la pág. 609. De modo que, para que el tercer adquirente pueda convertirse en un tercero registral es necesario que no surja la causa de la inexactitud registral de aquellos asientos considerados “registro”. Por otra parte, es imprescindible que el tercero tenga buena fe al momento de la adquisición. Según el texto de la propia Ley, la buena fe se presume y le toca a quien la cuestiona probar su ausencia. El Tribunal Supremo ha definido que, en el ámbito registral, el concepto buena fe supone la ignorancia de la discrepancia entre la realidad jurídica y la

realidad registral. Esta ignorancia, sin embargo, debe ir acompañada de una “mínima dosis de diligencia” por parte del tercero. Mundo v. Fúster, 87 D.P.R. 363, 376 (1963). Esta “mínima dosis de diligencia” no puede implicar, claro está, sapiencia especializada, pues ello daría al traste con el sistema registral inmobiliario puertorriqueño. Véase Consejo de Tit. Parkside v. M.G.L.C. Fin. Corp., 128 D.P.R. 538, 558 (1991).

Además de lo anterior, es esencial que la adquisición no caiga en un supuesto de excepción a la fe pública registral. A estos efectos señala Roca Sastre, las excepciones pueden clasificarse en dos grupos distintos, según impliquen una negación de la protección de la fe pública registral o que entrañen una suspensión temporal de la misma. Roca Sastre, supra, a la pág. 495. Con relación a las excepciones por vía de negación, es menester señalar las siguientes: las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción separada; la prescripción contra el Registro; las anotaciones preventivas de derecho hereditario; las hipotecas legales tácitas; las restricciones y condiciones contractuales exigidas por las entidades gubernamentales correspondientes que afecten los derechos reales inscritos; la doble inmatriculación registral de la finca; las servidumbres aparentes; los derechos personales indebidamente inscritos; y, las características físicas de los inmuebles, excepto en el caso del régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a las excepciones por vía de suspensión de la eficacia de la fe pública registral, debemos mencionar las siguientes: las inscripciones de adquisición sucesoria a favor de herederos voluntarios (la suspensión será de dos años); la inmatriculación mediante certificaciones de posesión (la suspensión podrá ser entre diez y dos años); los asientos practicados durante el periodo de reconstrucción de asientos y libros desaparecidos o destruidos; y, los retractos legales (suspensión por nueve días). Véase Roca Sastre, supra, págs. 495-546; L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, Jurídica Editores, 2da edición, San Juan, 2002, págs. 158-82.

Una vez todos estos elementos quedan, en efecto, verificados o descartados, según sea el caso, el ordenamiento protege al tercero en la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales inscritos. Roca Sastre, supra, a la pág. 258. Así, el tercero adquiere su derecho en virtud de la ley, pues se “trata de una excepción a los repetidos axiomas: ‘el Registro no da ni quita derechos’ y ‘la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes’”. Rivera Rivera, supra, a la pág. 96. Los tribunales

están obligados a garantizar esta protección, incluso ante el titular verdadero, manteniendo la titularidad en manos del tercero registral.

Los requisitos para la tercería registral esbozados por la Ley, el Tribunal Supremo y la doctrina sobre la materia son los siguiente: (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 un tercero civil; (4) ser el adquirente de un derecho real inscrito; (5) haber adquirido de buena fe; (6) haber adquirido a título oneroso; (7) que la adquisición se de en un negocio intervivos válido; (8) que no concurren alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral; y, (9) la inscripción, por parte del tercero, del derecho adquirido.

En primer lugar, es necesario que quien reclame la protección sea un tercero civil. Es decir, que no sea parte de la relación jurídica que dio paso a la inexactitud registral. Claramente, SGCP es un tercero civil, pues su relación contractual fue con Hilton. Es decir, SGCP no fue parte de la relación jurídica que inició la inexactitud registral. Ésta, en el caso del *Coast Guard Parcel*, se remontaría a 1991, cuando la ATPR adquirió del Gobierno de Estados Unidos, como un bien patrimonial del ELA, parte de los terrenos cuya titularidad se cuestiona. En el caso del *Condado Bay Parcel*, la inexactitud registral dataría, entonces, de los años veinte cuando el Gobierno de los Estados Unidos y la Marina de Guerra de Estados Unidos otorgaron el contrato de arrendamiento a 999 años con Virgil Baker. De igual manera, FPR también es un tercero civil pues tampoco fue parte en dicha relación jurídica.

SGCP también cumple con el requisito de ser adquirente de un derecho real inmobiliario inscrito. SGCP adquirió el dominio sobre el *Coast Guard Parcel* y la nueva parcela creada mediante la agrupación de segregaciones del *Condado Bay Parcel* (la finca 906) y la finca 439, las cuales constaban inmatriculadas a favor de Hilton en el Registro de la Propiedad. Adquirió a título oneroso, pues la adquisición se realizó mediante un negocio jurídico bilateral con prestaciones recíprocas. Según consta de la prueba documental, Hilton transfirió la titularidad de CGP a cambio de \$4,962,000 a SGCP por título oneroso y la CBP por \$38,000 más las obligaciones asumidas en el Land Sale Agreement entre Hilton y SGCP.

Para que opere la fe pública registral es necesario que el negocio en virtud del cual el tercero adquiere su título sea válido de acuerdo con el Código Civil. Esto significa que el negocio debe cumplir con los requisitos de objeto, consentimiento, causa y capacidad de los contratantes. La adquisición, además, deberá ser de la persona que aparezca en el Registro con la facultad de transmitirle el título. SGCP llena a cabalidad estos requisitos, pues obtuvo su título de Hilton, quien, según las constancias del Registro, era el titular de las fincas y la única persona que podía transferírselas. Además, según surge de la escritura de compraventa de los terrenos aquí en cuestión y de la dación de fe del notario autorizante, el negocio tenía objeto y causa: la transferencia de la titularidad de las fincas a cambio de los \$4,962,000; y los contratantes cumplían con la capacidad requerida para consentir y, en efecto, así lo hicieron.

Por su parte FPR es acreedor con garantías hipotecarias que al constituirse las distintas hipotecas las fincas en controversia se encontraban inscritas a favor de SGCP por lo que FPR cumple también con tal requisito.

También se cumple si existiera una inexactitud en el Registro de la Propiedad. La inexactitud registral puede manifestarse de distintas maneras. Para los efectos de SGCP y FPR basta con puntualizar que la inexactitud existe cuando éste no existía en la realidad jurídica al momento de la adquisición por parte del tercero, aunque el derecho constaba inscrito en el Registro. Ello, por motivo de nunca haber existido debido a la nulidad del título inscrito. Véase Rivera Rivera, op.cit., a la pág. 100. También puede ocurrir que el Registro advenga inexacto porque, luego de la adquisición del tercero, se anule o resuelva la titularidad del transferente en virtud de causas que no constan explícitamente en el Registro. Roca Sastre, op.cit., a la pág. 491. Además, es fundamental que las causas de la inexactitud registral no consten clara y expresamente del Registro, y que el tercero haya confiado de buena fe en lo que sí surge de éste.

Si consideramos que parte de los terrenos adquiridos por SGCP son de dominio público, y que, por tanto, no estaban sujetos a enajenación, el registro en el que confió SGCP y FPR sería inexacto. Decir que los terrenos aquí en cuestión no podían enajenarse conllevaría declarar nulas, **por primera vez en el 2007**, las transferencias previas a la adquisición por parte de SGCP de Hilton. Del Registro, pues, no surge ningún hecho del

que SGCP ni FPR pudiera deducir que las inscripciones previas y los títulos así transferidos eran nulos. Valga mencionar que los asientos que constituían “registro” al momento de la adquisición de las dos parcelas por parte de SGCP eran los asientos de Hilton, y las cargas y gravámenes que pesaban sobre éstas. SGCP llevó a cabo varios estudios de título sobre estas parcelas y concluyó que, aunque el asiento de Hilton no estaba inscrito propiamente, sí constaba presentado en la Bitácora de Presentaciones desde el 9 de noviembre de 1998. También concluyó que la propiedad aparecía libre de cargas y gravámenes, tanto por su procedencia como por sí misma. Sobre los asientos presentados, surgía del Registro al momento de verificarse la adquisición, que la *Coast Guard Parcel* aparecía sujeto a un derecho de retracto a favor de Hotel Development Corporation en caso de que Hilton no hubiese comenzado el desarrollo de la fincas dentro del término de un año desde la cesión. Surge además, de las notas que SGCP, como parte de las diligencias encaminadas a la adquisición, obtuvo de Hilton una Instancia mediante la cual se solicitó la cancelación del asiento que publicaba este derecho de retracto, pues Hilton cumplió con la condición estipulada. De los asientos del Registro, por tanto, no podía deducirse la nulidad de las transferencias previas y de los asientos registrales que las evidencian.

Tampoco surge del Registro que los predios objeto de la presente controversia no fueran terrenos patrimoniales. Del tracto registral se desprende que estos terrenos han sido considerados como bienes patrimoniales a lo largo de las múltiples transacciones de las cuales el E.L.A. se ha beneficiado a través de los años. Precisamente, el hecho de que los terrenos estuvieran inscritos en el Registro de la Propiedad abona a ello. La Ley Hipotecaria y su Reglamento dispone que los bienes de dominio público está exceptuados de inscripción; y que si cambia su destino, “adquiriendo carácter de propiedad privada”, debe inscribirse. 30 L.P.R.A. secs. 2203 y 2204. Si bien el Gobierno no tiene que inscribir bienes de dominio público en el Registro para tener derecho a ellos, si sanciona su inscripción en el Registro como si no fueran bienes de dominio público, un tercero puede descansar en esa inscripción como en cualquier otra.

SGCP podía confiar en las calificaciones hechas por múltiples Registradores de la Propiedad distintos; en la consulta de transacción solicitada por HDC y aprobada por la Junta de Planificación, Caso Núm. 98-79-0961, de 21 de octubre de 1998, autorizando las

ventas de las propiedades y del subarrendamiento a Hilton; en las interpretaciones hechas por dos Secretarios de Justicia previos; y en la aprobación de la Consulta de Ubicación, Caso Núm. 99-79-0155-JPU, de 12 de enero de 2000, seis meses antes de la compraventa, mediante la cual, la JP aprobó el proyecto mixto residencial, comercial y turístico propuesto por SGCP para los terrenos en cuestión.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “pueden existir terceros hipotecarios aun cuando se trate “de zona marítimo-terrestre”. Rubert Armstrong v. E.L.A., 7 D.P.R. a la pág. 636, nota al calce número 13.

Vemos, por tanto, que no puede negarse que SGCP fue un adquirente de buena fe con relación al *Coast Guard Parcel* y a la finca 1037 – la parcela surgida de la agrupación de las segregaciones del *Condado Bay Parcel* (finca 906) y la finca 439. Ello especialmente, si tomamos en cuenta que SGCP no sólo confió en las constancias del Registro y en el estado de derecho anterior y posterior basado en sendas opiniones de dos Secretarios de Justicia, sino que, además, al momento de la adquisición había completado las siguientes diligencias: la realización de varios estudios de título; la aprobación, por parte del DRNA, de los deslindes de la zona marítimo-terrestre en el *Coast Guard Parcel* y en la *Condado Bay Parcel*; la realización de una rectificación de cabida para la cual, conforme a los términos de la Ley Hipotecaria, se notificó a los colindantes y se obtuvo el consentimiento del E.L.A., y en la Consulta de Ubicación aprobando su proyecto antes de la compraventa, ante.

Habiendo determinado que SGCP es tercero registral como dueño de los terrenos en cuestión, debemos también determinar, en tal virtud y a base del récord estipulado, que FPR es un titular registral de derechos reales hipotecarios, toda vez que cumple con todos los requisitos de tercero registral como acreedor hipotecario.

Finalmente, determinamos, contrario a lo expuesto por el E.L.A a los efectos de que cuando se trata de bienes de dominio público, como cuestión de derecho no aplica la doctrina del tercero registral porque es nula la transacción mediante la cual el gobierno de Puerto Rico enajenó los terrenos en cuestión, que aún tratándose de bienes de dominio público, el tercero adquirente tiene la protección de la Ley Hipotecaria. Pueblo v. Dimas, supra; Rubert Armstrong v. E.L.A., supra. En ambos casos se reconoció la doctrina y su aplicación en relación a bienes de dominio público.

A tenor con lo antes expuesto, el Tribunal dicta la siguiente:

**SENTENCIA DECLARATORIA**

POR LOS FUNDAMENTOS ANTES EXPUESTOS en las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho, las que se hacen formar parte de esta SENTENCIA, el Tribunal DECLARA que la porción de los terrenos ganados al mar por los Estados Unidos en el 1941 y que se unieron a la *Coast Guard Parcel* y aquellos ganados al mar por PRIDCO en la década de los 50 conocidos como *Condado Bay Parcel*, adquiridos por SGCP y sobre los cuales hay garantía hipotecaria inscritas a favor de FPR, **no son** de dominio público; y que los demandantes son, a su vez terceros registrales sobre los títulos o acreencias hipotecarias sobre dichos terrenos. En virtud de lo que hemos determinado, no es necesario considerar el resto de las doctrinas planteadas por las demandantes.

No se imponen honorarios de abogado. No ha habido temeridad de las partes.

REGÍSTRESE Y NOTIFIQUESE.

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2008.

**FIRMADO EL ORIGINAL  
OSCAR DAVILA SULIVERES  
OSCAR DÁVILA SULIVERES  
JUEZ SUPERIOR**