

## PERITAJE EN CORTE EN CASOS DE COLINDANCIAS ANTE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE VÍAS PÚBLICAS

Por  
Linda L. Vélez-Rodríguez, MS, PE, PLS  
Catedrática  
Departamento de Ingeniería Civil y Agrimensura  
Universidad de Puerto Rico-Recinto Universitario de Mayagüez  
Mayagüez, Puerto Rico 00681-9041  
[linda.velez@upr.edu](mailto:linda.velez@upr.edu)  
Tel. 787-265-5405  
Fax 787-833-8260

### Peritaje en Corte en Casos de Colindancias Ante la Existencia o Inexistencia de Vías Públicas AGENDA

- Introducción
- Peritaje en las Cortes de Justicia de Puerto Rico
- Guías claras y prácticas de cómo analizar diversas situaciones en donde están en litigio las colindancias entre fincas, solares, caminos y vías públicas
- Fotos de GOOGLE Earth, ArcGIS Explorer Desktop y PORTO RICO 1930
- Agencias del Gobierno donde podemos encontrar datos para nuestros casos
- Herramientas de la ERA Espacial
  - GPS; Georeferenciación

## GENÉISIS

- La **AGRIMENSURA** es **madre** de la **Geometría** y según la autorizada opinión del Doctor en Jurisprudencia y Agrimensor Juan Segundo Fernández, es **hija** del **Derecho**. Consigna Herodoto – El Padre de la Historia – que su origen se piedra en la noche de los tiempos.

## ¿AGRIMENSURA LEGAL Ó

## AGRIMENSURA FORENSE?

### CURA VERSUS CAUSA

Cura – cuando se trata de sanar un mal  
Causa – cuando se investiga que ocasiono el mal.  
En medicina cuando el paciente esta vivo se trata de curar, y al fallecer se busca la cusa de la muerte.  
¿ Que pasa con una colindancia?  
Refierase al articulo de POB, incluidos en los “HandOut”.

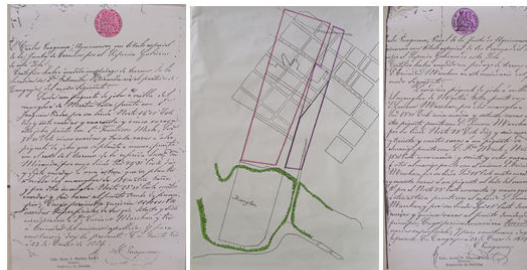
## Introducción

- ¿Como entro al mundo del Peritaje en Corte?  
A principios de la década de los 90 (Junio 1991) fui perito de una de las partes demandadas en el Caso Civil número **69-6675(1003)** sobre **Reivindicación** entre **Sucesión Ángel Figueroa Reyes** y otros - Demandantes versus **Estado Libre Asociado de Puerto Rico** y otros – Demandados
- Primer Quiz del Seminario: Dada la siguiente descripción geométrica dibuje dicha parcela

## Descripción Geométrica

“Desde un piquete de jobos a orilla del manglar de Martín Peña junto con Don Joaquín Viades, por su linde Norte 14° 15’ Este diez y siete cuerdas y cuarenta y cinco varas a otro jobos junto con Don Francisco Meclé, Sud 73° 30’ Este cinco cuerdas y treinta varas a otro piquete de jobo que se planto a mano, junto con el resto del terreno de la referida Sucesión Miranda por cuyo linde Sud 19° 30’ Oeste diez y siete cuerdas a una estaca que se planto a orilla del manglar de Martín Peña y por otro manglar Norte 83° 30’ Oeste cuatro cuerdas y seis varas al punto donde da principio cuyo perímetro encierra Ochenta cuerdas superficiales de las que setenta y siete corresponden a Don Luciano Marchan y tres a Trinidad del mismo apellido, y para constar doy la presente, en Puerto Rico, a 23 de enero de 1854.”

### ¿SU DIBUJO SE PARECE A CUAL?



Manuscritos de las descripciones geométricas de las fincas de 80 cuerdas y de 30 cuerdas a ambos lados del plano de Santurce del 1890. Estas descripciones geométricas se encontraron en el Archivo Histórico de Puerto Rico.

### Finca El Reloj

El caso numero KAC69-6675 entre las siguientes partes: Demandantes Sucn. de Don Ángel Figueroa Reyes y otros versus Demandados Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros. La sentencia la dicta el Honorable Juez Wilfredo Alicea López del Tribunal Superior de Puerto Rico Sala de San Juan. Se radica el caso en el 1969 y finalmente va a juicio los días 8, 9 y 10 de diciembre del 1992, 22, 23 y 24 de febrero de 1993, 1, 2, 23 y 24 de marzo de 1993. Los peritos de las partes fueron: parte demandante los agrimensores Julio Pujols Castro y Julio Pujols Girard; y de la parte demandada la ingeniera y agrimensora Linda L. Vélez Rodríguez, y el perito en ecología el Sr. Gilberto Cintrón.



En [www.revistatp.com](http://www.revistatp.com) pueden encontrar un breve artículo titulado "Finca El Reloj", se denomino así la finca pues el unico solar con la casa de frente a la avenida Ponce de León tenia un Reloj en el frontier. Este mismo artículo lo guía a la demanda enmendada, contestacion a la demanda enmendada y la sentencia.

### Vocabulario

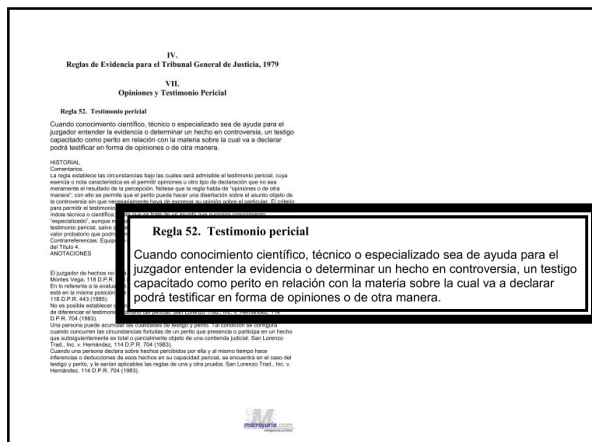
- Derecho - Ciencia que estudia las leyes y su aplicación.
- Demanda – acción o querrela que se presenta ante un Tribunal de Justicia, reclamando un daño y solicitando un remedio.
- Demandante – el que origina la demanda
- Demandado – a quien se acusa de ocasionar el daño.
- Moción – documento que se utiliza para comunicarse y/o solicitar acción de los Tribunales.

### Vocabulario

Perito-es la persona entendida, el individuo competente, idóneo, por tener unas determinadas aptitudes y conocimientos, por poseer una capacidad.

Testigo-persona que emite declaraciones sobre datos procesales ante un juez.

Cuando una persona declara sobre hechos percibidos por ella y al mismo tiempo hace inferencias o deducciones de esos hechos en su capacidad pericial, se encuentra en el caso del testigo y perito.



**Reglas de Procedimiento Civil  
Y  
Reglas de Evidencia**

Ambas las guías el principio del debido proceso de ley de rango constitucional. Las de Procedimiento Civil guían el proceso de que, como y cuando y donde se presenta la prueba del tipo que sea. Las de Evidencia se rigen por los mismos criterios pero dando atención a que el objetivo de que "la verdad prevalezca" se cumpla de acuerdo a la política pública de no violentar los derechos de las partes.

**GUIAS**

- Guías claras y prácticas de cómo analizar diversas situaciones en donde están en litigio las colindancias entre fincas, solares, caminos y vías públicas:
  - Investigar los títulos
    - Escrituras
    - Ver si están inscrita las fincas en el Registro de la Propiedad
    - Como se inscribieron, buscar su tracto
    - Contribuciones sobre la propiedad, su número de catastro
  - Buscar la Ubicación en fotos aéreas y/o mapas
    - Usando Google Earth
    - Usando ArcGIS Explorer
    - Investigar cambios temporales (esto es en función del tiempo)
    - Obtener datos con GPS y sobre-imponerlos usando fotos georeferenciadas



**La ley número 264 del 16 de noviembre del 2002**

En su preámbulo indica: Para adoptar el Sistema de Coordenadas Planas Estatales utilizando el método de la Proyección Conforme Cónica Lambert y el *North American Datum of 1983*, o su versión más reciente, como el sistema de mapa oficial de las agencias, instrumentalidades y municipios del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los fines de uniformar el uso de proyecciones cartográficas por los organismos gubernamentales, disponer lo relativo a la certificación de ubicaciones o posiciones geográficas, y para otros fines.

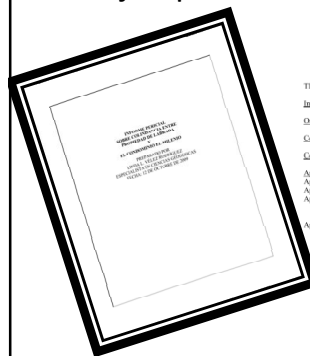


- En la Sección 5.2.3 - Sistema de Coordenadas Planas Estatales se requiere el cumplimiento de la Ley 264 del 2002

“Puedo definir donde estaba la costa en 1937”



Ejemplo de Informe Pericial



INDICE

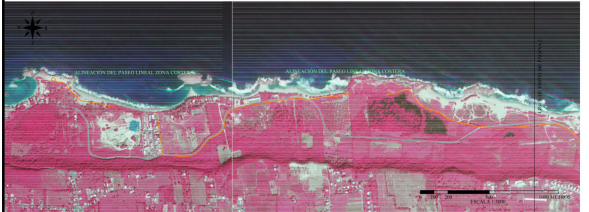
TITULO	PAGINA
Introducción	1
Origen del Lindero	2
Calendario Moderno	7
Conclusiones	11
Apéndices	14
Apéndice 1 - Fotografías Aéreo	
Apéndice 2 - Fotografías Terrestres	
Apéndice 3 - Artículos Titulados:	
- Fosters Interposition	
- Locating The Lincoln Boundary Oak For Posterity	
Apéndice 4 - Curriculum vitae	

Isabela

LEVANTAMIENTO DE ALINEACIÓN DEL PASEO LINEAL ZONA COSTERA SOBRE FOTOGRAFIA GEOREFERENCIADA DEL 1936



COSTERA SOBRE FOTOGRAFIA GEOREFERENCIADA CIR DEL 2007



DOS PERITAJES TRASCENDENTALES

- 2003 PARA EL INSTITUTO DE CULTURA PURTORRIQUEÑA, BUSCANDO EL ACCESO AL FORTIN DE SAN JERONIMO
- 2007 PARA EL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, BUSCANDO LA HISTORIA REGISTRAL Y GRAFICA DE LOS TERRENOS DONDE UBICA EL FORTIN DE SAN JERONIMO

Alcance del Trabajo

- La Oficina de Mejoras Permanentes del Instituto de Cultura Puertorriqueña del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene la necesidad de establecer sobre el terreno los límites de la parcela en donde esta enclavado el Fortín de San Jerónimo, junto con clarificar la titularidad del acceso a dicho fortín incluyendo la existencia o inexistencia de una servidumbre de paso al Fortín de San Jerónimo.

Universidad de Puerto Rico  
 Recinto Universitario de Mayagüez  
 Mayagüez, Puerto Rico

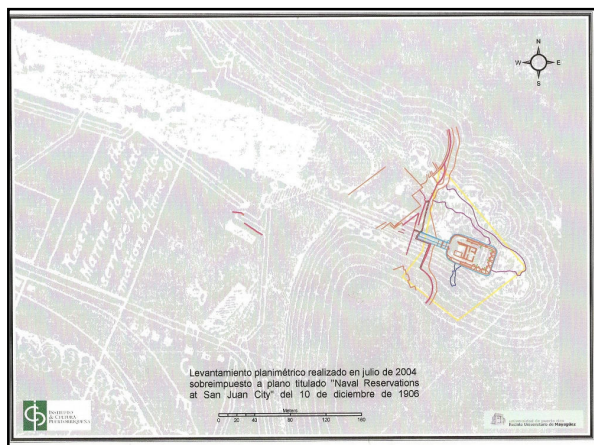
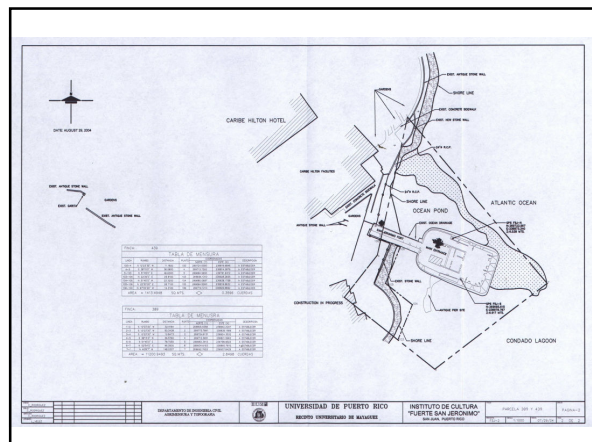
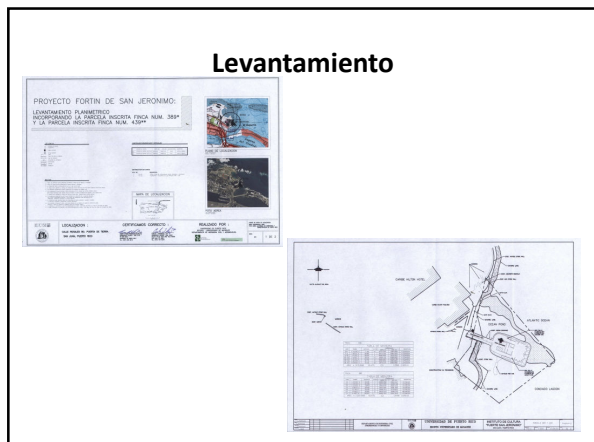
**INFORME**  
 DEL PROYECTO ESPECIAL SOBRE TOSAS DE MENSURA Y EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE PASO DEL FORTIN DE SAN JERONIMO UBICADO EN PUERTA DE TIERRA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN, PUERTO RICO

Por  
 Prof. Linda L. Vélez Rodríguez, MS, PE, PLS  
 Catastrista  
 Departamento de Ingeniería Civil y Agrimensura

Presentado el  
 3 de diciembre de 2004  
 Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 Instituto de Cultura Puertorriqueña  
 Oficina de Mejoras Permanentes  
 San Juan, Puerto Rico

Fortín de San Jerónimo

# Levantamiento



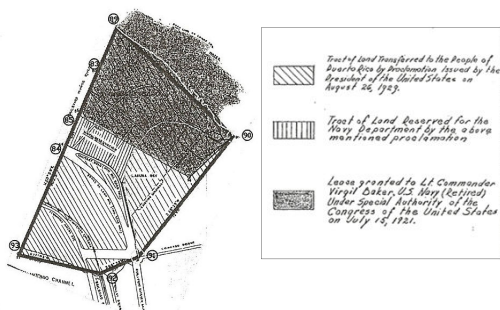
### Trabajos de índole investigativos

- Son los referentes a los títulos y descripciones de la finca donde esta enclavado el Fortín, al igual que las fincas colindantes junto con el análisis de mapas, fotografías aéreas y terrestres del área bajo estudio.

### Finca 196

- Antes de que se construyera el Hotel Caribe Hilton el acceso al Fortín de San Jerónimo pasaba por dicha parcela. La parcela en donde se construye el hotel junto con la parcela donde ubica el Fortín, el Gobierno de los Estados Unidos se la habían arrendado al coronel retirado del ejército de los Estados Unidos, Virgil Baker el 15 de julio de 1921 por un periodo de 999 años. Estas parcelas junto con dos más constituyen la finca número 196 inscrita por primera vez, al folio 45 tomo 9 de Puerta de Tierra, su posesión a favor de los Estados Unidos de América en el 21 de diciembre de 1921.

### Finca 196



AREA DE POLIGONO SEGUN NOTA ACLARATORIA (19-022-647) SOBRE FOLIO DE PUERTO DE TIERRA 45 DE TOMO 9 DE 1921

### Finca 196

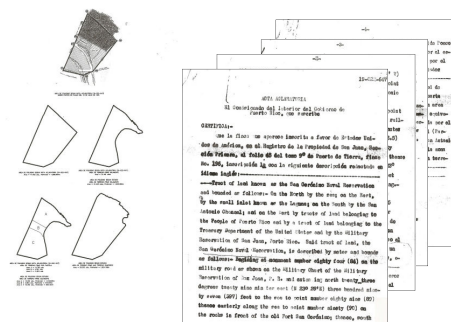
La descripción que aparece en dicha primera inscripción lee en el idioma inglés como sigue: "A parcel of land known as the San Jerónimo Naval Reservation and bounded as follows: On the North by the sea; on the East by the small inlet known as the Laguna; on the South by the San Antonio Channel; and on the West by tracks 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." En dicha inscripción se describe con sus rumbos y distancias el referido predio de terreno. También se indica en dicha inscripción del arrendamiento que tenía el señor Baker en parte de esos terrenos. En el periódico "The Island Times" del 30 de enero de 1959 se publicó un artículo titulado "The incredible saga of Baker's big deal" copia del cual se incluye en el Anejo 8. En este artículo de periódico se indica la transacción que el señor Baker hace con la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico referente a los terrenos para la construcción del Hotel Caribe Hilton, señalando que se excluyeron los terrenos del Fortín y su acceso al mismo.

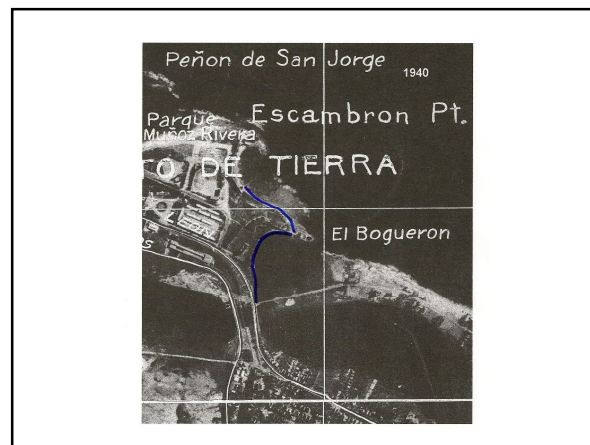
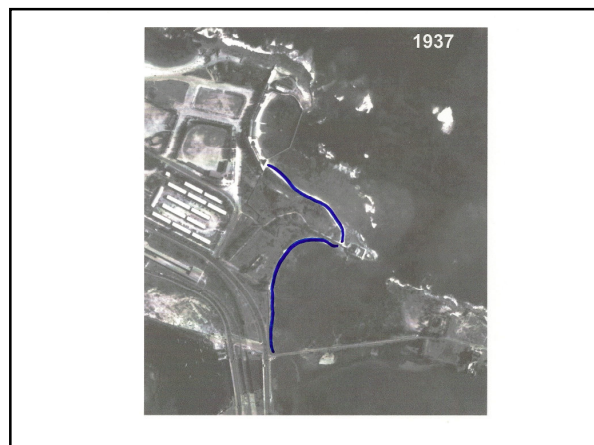
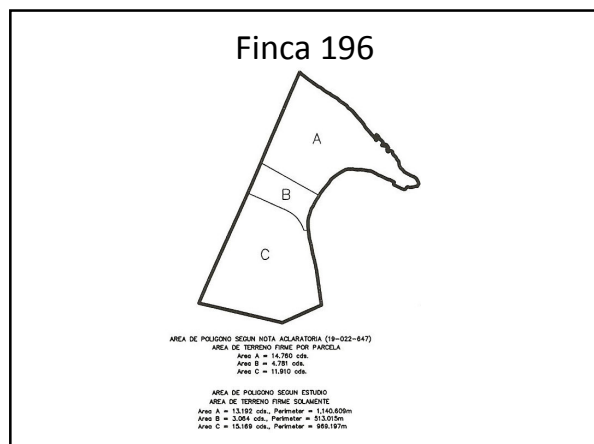


### Finca 196

- Al folio 48 vueltos del tomo 9 de Puerta de Tierra esta la tercera inscripción de la finca 196 el 3 de enero de 1935, a nombre del Pueblo de Puerto Rico en concepto de dominio con el defecto subsanable de no expresar la medida superficial de la finca 196. El Acta Aclaratoria del 17 de junio de 1935 indica el área de la finca número 196 igual a 31.45 cuerdas. En esta acta se divide la finca 196 en tres parcelas con las siguientes áreas, a saber: Parcela A con una cabida igual a 14.76 cuerdas; Parcela B con una cabida igual a 4.781 cuerdas; y Parcela C con una cabida igual a 11.91 cuerdas. En esta acta se indica que la Parcela A la tiene en arrendamiento el señor Baker y que la Parcela B se la reserva el Gobierno de los Estados Unidos.

### Finca 196 y su relación con Acta Aclaratoria 19-022-647





### Construcción del Hotel Caribe Hilton

- A finales de la década del 1940 se comienza a construir el Hotel Caribe Hilton, ubicando dicho hotel sobre el camino que daba acceso al Fortín de San Jerónimo. La Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico fue el gestor principal de la iniciativa del hotel, facilitándoles los terrenos en arrendamiento.

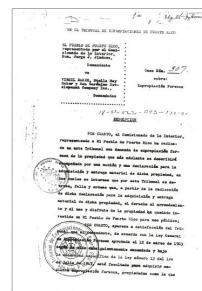




Vista del Fortín de San Jerónimo ocupado por el coronel retirado del ejército de los Estados Unidos, Virgil Baker desde el 15 de julio de 1921 por virtud de un arrendamiento al Gobierno de los Estados Unidos por un periodo de 999 años, de la parcela A de la finca 196

### Origen de la Finca 389

- La posesión de los terrenos del Fortín por parte del señor Baker se lleva ante el Tribunal de Expropiaciones de Puerto Rico, caso número 307 entre EL PUEBLO DE PUERTO RICO representado por el Comisionado de lo Interior, Hon. Jorge J. Jiménez, Demandante versus VIRGIL BAKER, Stella May Baker y San Gerónimo Development Company Inc., Demandados. En resolución con fecha del 18 de noviembre de 1949 el honorable juez P. J. Santiago Lavandero, rinde decisión sobre dicho caso favoreciendo a EL PUEBLO DE PUERTO RICO.

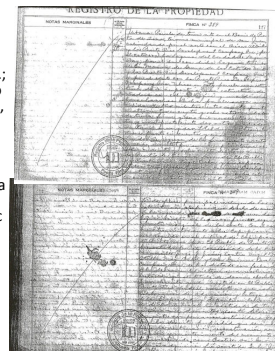


### Origen de la Finca 389

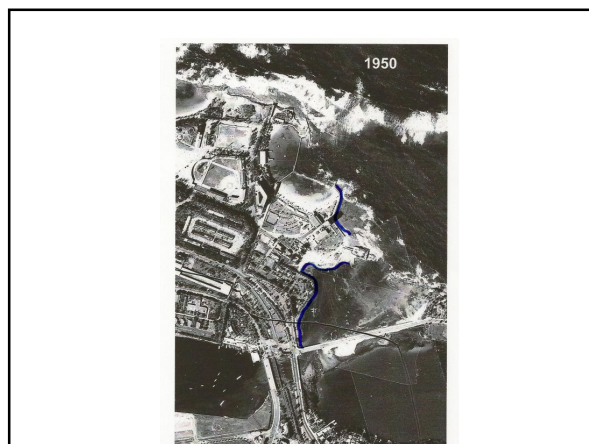
- Así se inscribe el dominio de los terrenos del Fortín en el Registro de la Propiedad con fecha del 15 de diciembre de 1949 como la finca 389 al folio 127 del tomo 19 de Puerta de Tierra con un área total de 10,309.55 metros cuadrados de los cuales 3,360.448 metros cuadrados son de tierra firme y 6,949.102 metros cuadrados son de tierras sumergidas. La misma fue segregada de la finca 196 inscrita por su inscripción tercera al folio 48 vuelto del tomo 9 de Puerta de Tierra a favor de EL PUEBLO DE PUERTO RICO.

### Finca 389: su descripción

"Urbana: Parcela de terreno sito en el Barrio de Puerta de Tierra, termino municipal de San Juan, colindando por el Norte con el Océano Atlántico y la Puerto Rico Development Company Inc.; por el Este con la Laguna del Condado o Laguna Bay; por el Sur con dicha laguna, terrenos de la marina de Guerra de los Estados Unidos y la Puerto Rico Development Company Inc. y por el Oeste con la Puerto Rico Development Company Inc. Ubica en esta parcela una estructura de mampostería, una estructura de madera con cobija de zinc y una dársena para lanchas."



Fecha de 1950 el Hotel esta terminado, distinga el nuevo acceso al Fortín







### Ampliación del Hotel Caribe Hilton

- A fines de la década del 1950, se tramita una ampliación del Hotel Caribe Hilton la cual predominantemente consistió en una torre en el lado suroeste, estando en conflicto esta ubicación con el acceso que se había designado para el Fortín. Para esta ampliación se generaron varios documentos incluyendo una orden ejecutiva del gobernador y una consulta ante la Junta de Planificación tramitadas al final de la década del 1950 y principios de la década del 1960.

### Orden Ejecutiva

- En el boletín administrativo número 510, Orden Ejecutiva del Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico firmada por Roberto Sánchez Vilella, Gobernador Interino, titulada "Traspaso gratuito de terrenos públicos a la Compañía de Fomento Industrial" del 27 de abril de 1959

### Orden Ejecutiva

- POR CUANTO**, la Compañía de Fomento Industrial tiene necesidad de adquirir para el desarrollo de su Programa de Turismo una parcela de aproximadamente 0.359 cuerdas de terreno, propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual forma parte de la antigua Concesión Baker, donde radica el Fuerte San Gerónimo, y que esta adyacente a los terrenos donde ubica el Hotel Caribe Hilton, propiedad de la Compañía de Fomento Industrial y cuyo valor es \$10,000;
- POR CUANTO**, la Compañía de Fomento Industrial se propone adquirir esta parcela con el propósito de hacer posible una mejor integración de los alrededores del Hotel Caribe Hilton y facilitar además un acceso adecuado al Fuerte San Gerónimo con el cual se complementa el proyecto de restauración de dicho fuerte;

### Orden Ejecutiva

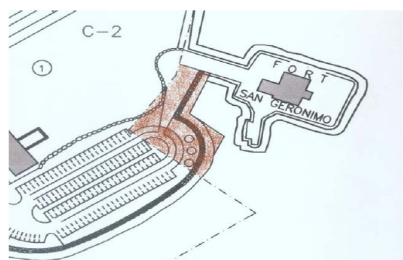
**Si examinamos el contenido de estos por cuantos, tenemos que:**

- 1) los terrenos se asocian con el Fortín al indicar que la referida parcela de 0.359 cuerdas "forma parte de la antigua Concesión Baker, donde radica el Fuerte San Gerónimo" ;
- 2) en torno al acceso al Fortín se indica que con la adquisición de dicha parcela se proponen "facilitar además un acceso adecuado al Fuerte San Jerónimo con el cual se complementa el proyecto de restauración de dicho fuerte";
- 3) se transfieren a la Compañía de Fomento libre de costo, y finalmente
- 4) se hace referencia al documento de la Junta de Planificación, indicando que "el traspaso de dicha parcela fue aprobado por la Junta de Planificación en su informe Núm. C-2615, Consulta Núm. 3129c del 22 de junio de 1955", en donde en ningún lugar se hace referencia a traspaso de parcela alguna.

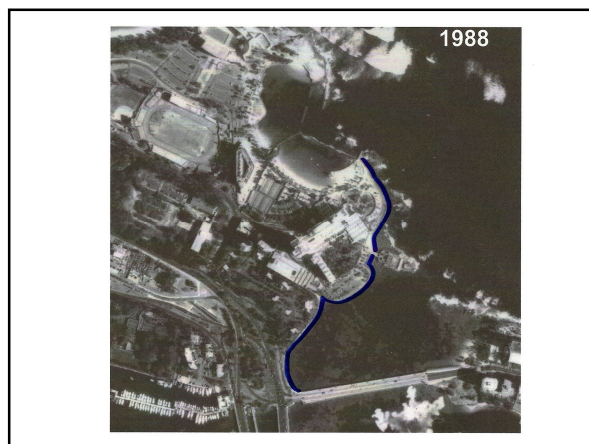
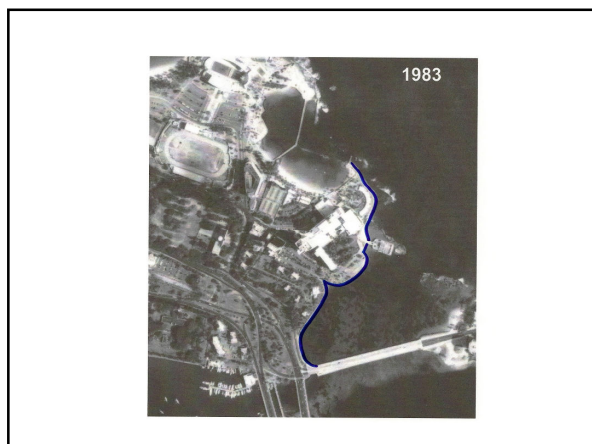
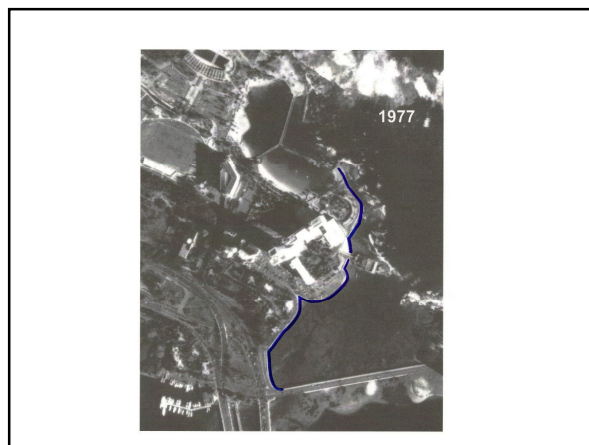
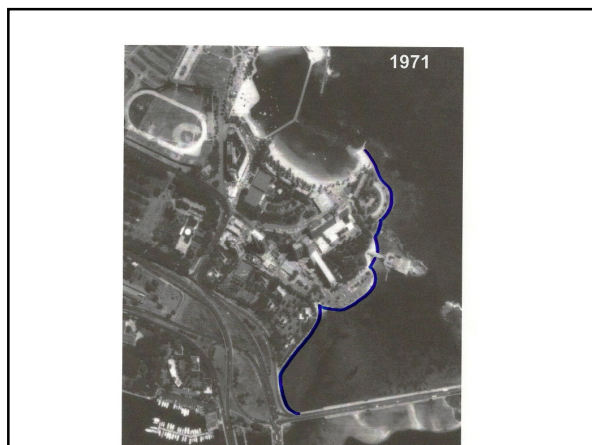
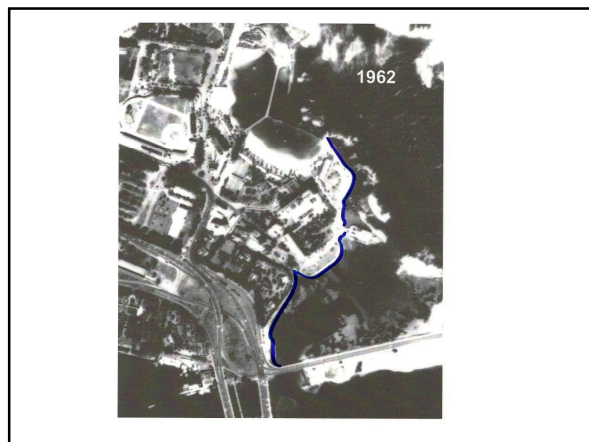
### Certificación al Registrador de la Propiedad y por ende se inscribe la finca 439

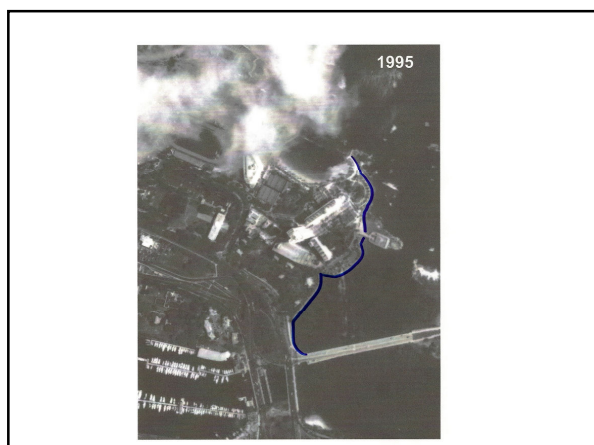
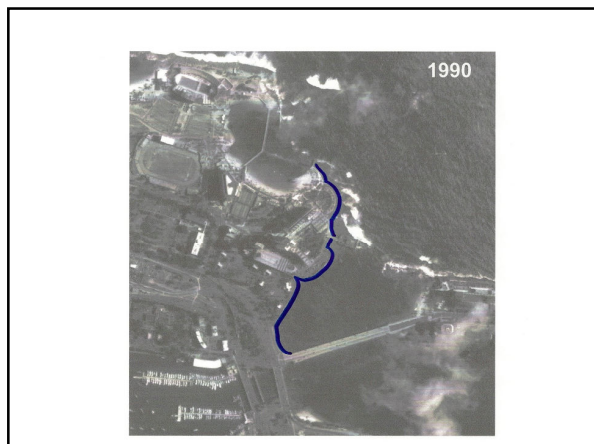
- El mismo día de la orden ejecutiva, es decir el 27 de abril de 1959 se prepara una certificación al Registrador de la Propiedad solicitando inscripción en dominio de parcela de terreno ubicada en el barrio Puerta de Tierra de la municipalidad de San Juan, Puerto Rico. Transcribo de la certificación del 27 de abril de 1959, la descripción de la parcela:
- "Porción de playa y área marítima localizada en el Barrio Puerta de Tierra de la municipalidad de San Juan, Puerto Rico.
- Está en lindes por el Norte, con el puente de acceso al Fuerte San Gerónimo; al Sur, con área marítima perteneciente al Hotel Caribe Hilton; al Este, con aguas de la Laguna del Condado y al Oeste, con terrenos del Hotel Caribe Hilton.
- Tiene un área superficial de 1,411.01 metros cuadrados, equivalentes a 14 áreas y 11.01 centiáreas, equivalentes a 0.359 cuerdas.

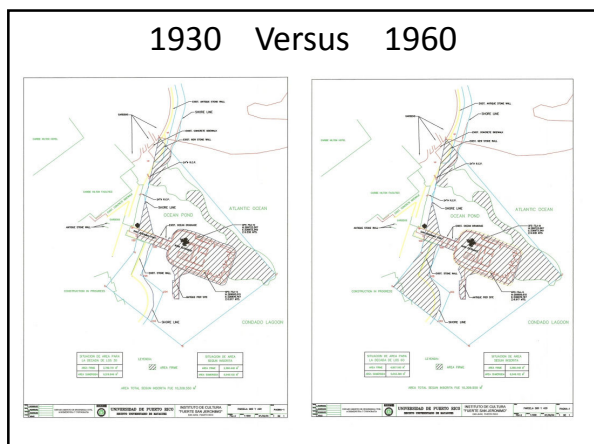
En terrenos ya rellenados o ganados al mar es que se amplía el estacionamiento del Hotel Caribe Hilton y se le da acceso al Fortín de San Jerónimo. Esto se ilustra en una porción de un documento que incluyo a continuación:



El área sombreada en marrón es la parcela que se inscribe en el Registro de la Propiedad como finca 439, la cual ocupa la parte sur oeste de la finca 389, que eran parte de los 6,949.102 metros cuadrados de tierras sumergidas y 3,360.448 metros cuadrados de tierra firme que aparecen en la primera y única inscripción de esta finca 389 donde esta el Fortín de San Jerónimo.

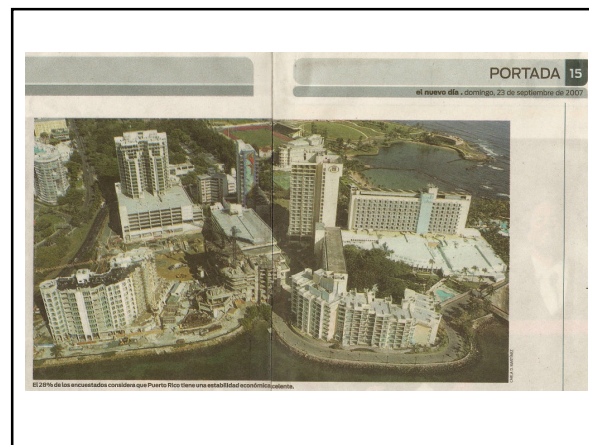
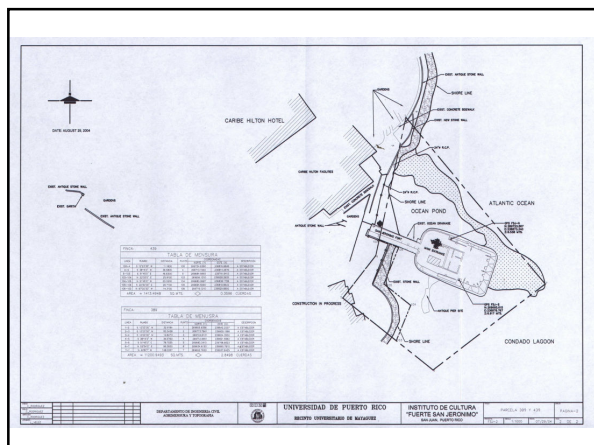






**Para concluir,**

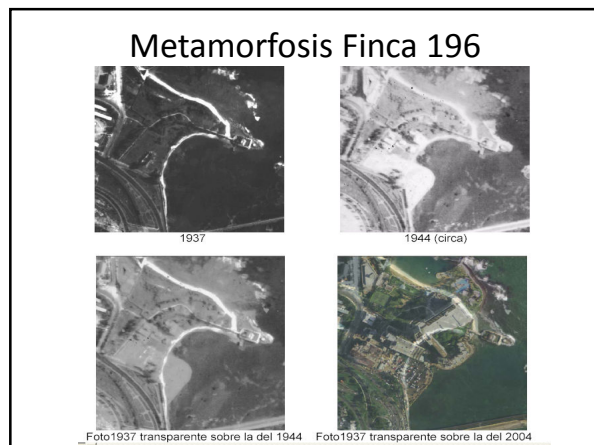
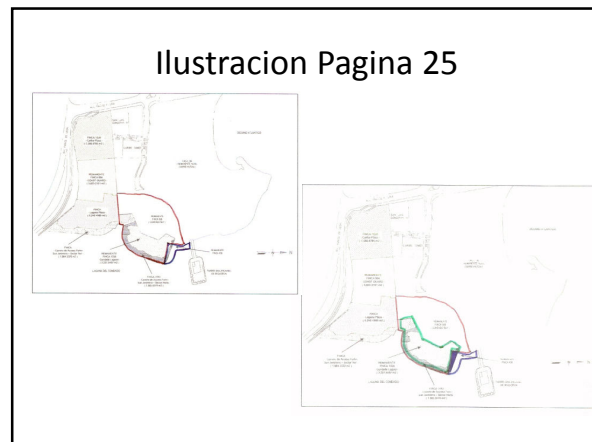
la finca 439 es parte de la finca 389, de la cual el Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene su titularidad. Sobre dichos terrenos se han construido parte de las estructuras del complejo en construcción Paseo Caribe y el acceso vehicular que tiene el área de servicio del hotel y por ende el Fortín de San Jerónimo.



## Informe presentado al Departamento de Justicia

### Parcela A de la Finca 196

- Dividida en los lotes que Mr. Baker había subarrendado
- El Track No. 1
- El Track No 2
- Area en violeta = 26.923 cuerdas
- Versus 14.76 cuerdas de terreno firme arrendadas a Baker



**¿Cuáles fueron los hallazgos significativos de cada uno de los dos estudios?**

1. Estudio para el Instituto de Cultura Puertorriqueña con fecha del 3 de diciembre de 2004
2. Estudio para el Departamento de Justicia con fecha del 10 de junio de 2008

**Hallazgos Significativos**

- En el del 2004 se señalo que el fortín de San Jerónimo tenia un acceso definido desde tiempos inmemoriales el cual se altero por la construcción del Hotel Caribe Hilton en el 1949 y en la década de los 1950 se cambio nuevamente por su ampliación con la nueva torre de 7 pisos, dando margen esa ampliación al relleno en lo que ya se había inscrito como la finca #389 del Fortín de San Jerónimo, esa finca se llevo al Registro de la Propiedad como la finca #439, dando margen esto a una doble inmatriculación, pues esta finca #439 esta ubicada en la parte Sur-oeste de la finca #389. En dicha finca esta construido parte de los condominios del Condado Lagoon Villas (conocidos en ese momento como Paseo Caribe) y el acceso al área de servicio del Hotel y el Fortín.

**Hallazgos Significativos**

- En el del 10 de junio de 2008 encontramos que la rectificación de cabida que se hace de la parcela denominada de la Guardia Costanera o “Coast Guard Parcel” se hizo incorrectamente, sin tomar en consideración la descripción que se incluyo en la escritura del 21 de noviembre de 1991 y sin indicar que esa parcela incluyo terrenos ganados al mar.


### Hallazgos Significativos

- Usando el plano que prepara el agrimensor Renan López de Azua de septiembre de 1998 se tramita una rectificación de cabida de dicha finca, esto es que se corrige su área, pues era diferente a la que se tenía en la escritura que compro el gobierno de Puerto Rico en 1991, para ello cambia la descripción que aparece en la escritura y pone una descripción nueva, indicando que la anterior era incorrecta. En realidad no era incorrecta, era una descripción que no correspondía a la configuración o verjas de los terrenos que él y el agrimensor Torres habían medido. El agrimensor López de Azua a diferencia del agrimensor Torres, tuvo acceso a la descripción de la escritura y la cambio, por conducto de una declaración jurada denominada "Surveyor's Certificate".

### Hallazgos Significativos

- Los terrenos que se describen en dicha escritura del 21 de nov. 1991 no incluían terrenos ganados al mar, pero los que se midieron incluían terrenos ya ganados al mar o rellenados y excluían otros que se habían pasado al Pueblo de Puerto Rico, estos fueron la isleta y marginal al sur de la parcela de la Guardia Costanera. Esto da un balance de cambio en el área a corregirse de menos de un 20% y por eso se usa ese procedimiento de una "Rectificación de Cabida" para inscribirlos en el Registro de la Propiedad, es por esto que el juez Oscar Dávila Suliveres indica que no hay evidencia en el Registro de la Propiedad de que dicha parcela tenga terrenos ganados al mar. Los terrenos que ya no tenía la parcela eran casi igual a los terrenos que habían rellenado o ganados al mar.

Informe de Deslinde de la Zona Marítimo Terrestre  
Proyecto Paseo Caribe y Hotel Caribe Hilton



Preparado para:  
El Departamento de Recursos Naturales  
de Puerto Rico

Preparado por:  
Agrim. Luis S. Berrios Montes  
L.S. 8089  
30 de noviembre de 2008

## Informe del Deslinde ZMT realizado por el Agrim. Luis Berrios

