

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

**REBECCA ZILENZINGER, FLOR JOGLAR,
SONIA FRITZ, CARMEN SANTIAGO
BUITRAGO, Y LILY TIRADO**

CIVIL NUM: SJ2026CV08600

RECURRENTES

**SOBRE: SENTENCIA
DECLARATORIA, REVISIÓN DE
ORDENANZA MUNICIPAL**

V.

**MUNICIPIO DE SAN JUAN, COMPAÑÍA DE
PARQUES NACIONALES, DEPARTAMENTO
DE JUSTICIA**

RECURRIDAS

**SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA Y RECURSO DE REVISIÓN
(EPÍGRAFE ENMENDADO)**

AL HONORABLE TRIBUNAL:

COMPARECEN, las Recurrentes, Rebecca Zilenzinger, Flor Joglar, Sonia Fritz, Carmen Santiago Buitrago, y Lily Tirado, por conducto de la representación legal que suscribe, y muy respetuosamente solicitan que se declare con lugar Solicitud de Sentencia Declaratoria y el presente Recurso de Revisión, por los siguientes fundamentos:

LO QUE LA ESCRITURA *NON DA*, LA ORDENANZA *NON EMPRESTA*

---F) El Notario Autorizante ha advertido a las partes comparecientes que la presente escritura pública se ha preparado para su otorgación conforme al contenido de los documentos suministrados por los propios otorgantes a este Notario, ya que ante la falta de información registral de la propiedad objeto de esta escritura no se pudo preparar el correspondiente estudio de título, quedando los otorgantes informados de las consecuencia y repercusiones legales que ello conlleva; y así lo manifiestan expresamente liberando y relevando al Notario autorizante de cualquier responsabilidad en cuanto a la realidad titular y registral del inmueble así como de cualquier carga o gravamen que sobre el mismo exista.-----

I. LA ORDENANZA NO VA

A. SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA

1. De primera instancia, las Recurrentes solicitan que se declare nula la Ordenanza Número 4 del Municipio de San Juan (en adelante, el Municipio) de la Serie 2026-2027, procedente del Proyecto de Orden 55 presentada el 24 de junio de 2026 de la Serie 2025-2026, aprobada por el Alcalde Miguel Romero Lugo el 11 de septiembre de 2026. **Ver Anejo 1:** Ordenanza Número 4 (en adelante, la Ordenanza). Mediante la Ordenanza, el Municipio pretende autorizar la enajenación de terrenos públicos en conjunto conocidos como Parque del Tercer Milenio Doctor Jose Celso Barbosa.

2. El Municipio emite dicha Ordenanza en concepto de “nudo propietario” y custodio de dichos terrenos públicos en virtud de una escritura otorgada el 15 de julio de 2011. **Ver Anejo 2:** Escritura Número 12 de Cesión y Traspaso otorgada ante el Notario Luis Manuel Pavía Vidal el 15 de julio de 2011 (en adelante, la Escritura).

3. Por las propias advertencias del notario, acordadas y ratificadas por las partes comparecientes, la Escritura adolece de un **defecto fatal: se otorgó sin información registral y sin estudio de título.**¹ **Ver Anejo 2:** Escritura, pág. 10. Los derechos que se consignan en la Escritura no están inscritos en el Registro de la Propiedad ni los datos (dueños, cabida de las fincas, etc.) aparecen debidamente identificados en el portal del Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM). **Anejo 3:** Solicitud de Certificación Negativa² y **Anejo 4:** Captura de imagen del mapa del CRIM. Por tanto, la susodicha finca de jure no existe.³

¹ Nuestro ordenamiento expresamente prohíbe el relevo de responsabilidad del notario. *In re Torres Alicea*, 175 D.P.R. 456 (2009) (“*es imperativo que el notario conozca el estado registral del inmueble objeto de la transacción y les supla a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para el otorgamiento de la escritura*”); *Chévere v. Cátala*, 115 D.P.R. 432 (1984).

² La certificación correspondiente se proveerá tan pronto se reciba.

³ Además, a falta inscripción y delimitación de los linderos de la finca en la Escritura, la futura

4. Otro defecto de fondo es que, según la Escritura, el titular en pleno dominio del Parque del Tercer Milenio José Celso Barbosa en el Escambrón es el Sistema de Parques Nacionales de Puerto Rico en virtud del Artículo 4 (e) de la Ley 9-2001. 15 L.P.R.A. §842. Sin embargo, el notario no consigna en la Escritura que Parques Nacionales haya obtenido la autorización del Secretario del Departamento del Interior para ceder derechos, conforme mandata el estatuto federal conocido como Land and Water Conservation Fund Act of 1965, 16 U.S.C. §§4601-4, *et seq.*, y 36 C.F.R. PART 59.3 la Sección 6(f)(3), un gravamen del cual la propia Escritura advierte a las partes. **Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Tercero, pág. 3.

5. Es forzoso concluir que la autoridad de Parques Nacionales no podía ceder derecho alguno al Municipio sin consignar: 1) información registral de la finca y 2) sin consignar cumplimiento con el gravamen federal.

6. El Capítulo IV del Código Civil de 2020 rige el Derecho de Superficie. 31 L.P.R.A. §§8581-8615. Específicamente, el Artículo 973 dispone:

“El derecho de superficie queda válidamente constituido mediante su otorgamiento en escritura pública y **su inscripción en el Registro de la Propiedad.** (31 L.P.R.A. § 8583) (Énfasis añadido).

7. La Escritura adolece de un defecto fundamental. La ausencia de información registral es un vicio de fondo, no una mera formalidad. La Ordenanza misma omite referencias de rigor sobre la inscripción registral, estudios de título, números de catastro, planos de mensura, y planos de deslinde, entre otros. La advertencia por el notario y su relevo de responsabilidad no subsana que la omisión invalida dicha Escritura. **Ver Anejo 3:** Solicitud de Certificación Negativa.

contratación contemplada en la Ordenanza **carece de objeto cierto**. A falta de objeto cierto, el contrato no existe. García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 DPR 870, 885-886 (2008). (“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1) consentimiento de los contratantes, 2) **objeto cierto** que sea materia del contrato y, 3) causa de la obligación que se establezca.”) (Énfasis añadido). ¿Cuál es la finca y su catastro?

8. En esencia, los derechos del Municipio como nudo propietario nunca nacieron y la finca objeto de la Ordenanza no existe. Por lo tanto, estando la propia titularidad del Municipio en entredicho, éste no puede crear derecho de superficie conforme a los requisitos del Artículo 973 del Código Civil de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. §8583. Es decir, el Municipio no puede crear gravamen alguno sobre bienes y derechos cuya titularidad no ostenta.

9. En vista de lo anterior, se solicita se declare la nulidad de la Escritura y de la Ordenanza Número 4. Regla 59.1 de Procedimiento Civil.

B. REVISIÓN JUDICIAL

10. En la alternativa que el Honorable Tribunal no declare nula la Escritura, se solicita revisión judicial de la Ordenanza por los siguientes fundamentos.

11. Aún asumiendo para propósitos de argumento solamente que la Escritura fuera válida y estuviera el derecho del Municipio debidamente constituido, el Municipio carece de autoridad para desafectar debido a que solo la Legislatura podría hacerlo por ley, como se discute a continuación.

12. La Escritura específicamente designa al Municipio como **nudo propietario de bienes de uso y destino público**. Ver Anejo 2: Escritura, Párrafo Sexto, pág. 4.

derechos sobre esta parcela a propósito de que
el Municipio Autónomo de San Juan la aproveche y
use en calidad de dueño (nudo propietario),
brindando el desarrollo, mantenimiento y cuidado
necesario a las facilidades existentes para el
beneficio de la comunidad.-----

13. En otras palabras, **los derechos de uso y disfrute, que pertenecen al Pueblo de Puerto Rico, no pertenecen al Municipio**. La Escritura especifica que el Municipio tiene un deber de mantenimiento y cuidado para el **beneficio de la comunidad**. Por el contrario, la Escritura no incluye explotación económica del terreno.

14. El ordenamiento de derechos reales en Puerto Rico claramente limita el alcance del nudo propietario de bienes destinados a uso y dominio público, y bienes de interés y valor ecológico, cultural, histórico que quedan fuera del tráfico jurídico. Arts. 238-239 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§6021-6022.

15. Aún asumiendo que fuera válida y eficaz la transferencia de Parques Nacionales al Municipio, además, la Escritura **expresamente grava con restricciones destinando el uso del terreno solo para uso recreacional al aire libre. Ver Anejo 2: Escritura, Párrafo Tercero, págs. 3-4.**

cero dos (72-0002). Como parte del acuerdo suscrito para recibir dichos fondos la propiedad mencionada queda gravada con ciertas restricciones en cuanto a su uso, que incluyen, pero no se limitan a la especificada en en el Título Treinta y Seis (36) del Code of Federal Regulations, Parte cincuenta y nueve punto tres (59.3) y la SEC. 6(f)(3) del Land and Water Conservation Fund Act, que dispone que: "No property acquired or developed with assistance under this section shall, without the approval of the Secretary (of the Interior), be converted to other than public outdoor recreation uses. The Secretary (of the Interior) shall approve

such conversion only if he finds it to be in accord with the then existing comprehensive statewide outdoor recreation plan and only upon such conditions as he deems necessary to assure the substitution of other recreation properties of at least equal fair market value and of reasonably equivalent usefulness and location."-

16. Aún asumiendo que el Municipio ostentara título, **el Municipio no obtuvo el relevo del gravamen antes de aprobar la Ordenanza. Ver Anejo 5:** Carta del Departamento del Interior a Legisladora Municipal Ingrid Colberg de 22 de septiembre de 2026.



United States Department of the Interior

NATIONAL PARK SERVICE
1849 C Street, NW
Washington, DC 20240

September 22, 2026

The Honorable Ingrid C. Colberg Rodríguez
Minority Leader, Popular Democratic Party
San Juan Municipal Legislature
icolberg@sanjuan.pr

Dear Minority Leader Colberg:

Thank you for your letter dated July 5, 2026, to Secretary Burgum detailing your concerns regarding the impact of possible development at El Escambrón. As the acting Associate Director responsible for the State and Local Assistance Program, your letter was forwarded to me for response.

Per the Land and Water Conservation Fund (LWCF) Act of 1965, "No property acquired or developed with assistance under this section shall, without the approval of the Secretary, be converted to other than public outdoor recreation uses." The process for requesting a conversion of use is clarified in 36 C.F.R. § 59.3(b), which indicates, "Requests from the project sponsor for permission to convert L&WCF assisted properties in whole or in part to other than public outdoor recreation uses must be submitted by the State Liaison Officer to the appropriate NPS Regional Director in writing." That regulation further details conditions under which the National Park Service (NPS) will consider a conversion of use at an LWCF-assisted site.

At this time, the NPS has not received any formal notification of, or request to review, a possible conversion of use at El Escambrón. While the NPS will coordinate closely with the State Liaison Officer if requested to determine the scope of the LWCF encumbrance at El Escambrón, without specific details about proposed development and associated leasing agreement, we are unable to determine whether proposed development would constitute a conversion of use at the site or to what extent the conversion provisions of the LWCF Act and 36 C.F.R. § 59 may apply.

The National Park Service is committed to upholding the requirements of the LWCF Act and will work closely with the State Liaison Officer to review any potential conversions of use in accordance with applicable requirements.

Sincerely,

DONALD LEADBETTER

for Stephan Nofield
Acting Associate Director
Partnerships and Civic Engagement

<https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/notas/parques-nacionales-confirma-que-municipio-de-san-juan-no-notifico-expansion-de-estacionamiento-en-el-escambron/>

17. Sin haber obtenido el relevo del gravamen, además, la Ordenanza no menciona haber realizado estudios sobre la inundabilidad de la zona ni hace referencia a un plano de deslinde de la zona marítimo- terrestre. La Escritura expresamente advierte que el Municipio habrá de cumplir con leyes y reglamentos atinentes a las **zonas inundables y la zona marítimo terrestre. Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Sexto, pág. 12. Como se discute adelante, los usuarios del parque son testigos de marejadas e inundaciones en el terreno objeto de la Ordenanza. **Ver Anejos 6-8:** Declaraciones juradas de surfistas de La Ocho.

18. Conforme a la descripción de la finca en la Escritura, la misma indica que el terreno colinda por el norte con el Océano Atlántico. En Puerto Rico, esta descripción es un error fatal por hacer caso omiso del terreno que ocupa la zona-marítimo terrestre, que es la verdadera colindancia legal de la finca. **Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Primero, pág. 2.

---Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos; por el Este, con terrenos del Hotel Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos.-----

19. El deslinde es un acto jurídico que constata una realidad física. Ver *Blas Buono Correa v. Srio. Vélez Arocho*, 177 D.P.R. 415 (2009). A falta de un deslinde certificado, la Ordenanza no acredita la delimitación de la zona marítimo-terrestre.

20. El Municipio, además, evadió cumplir con los requisitos para la celebración de subastas, refiriéndose a una excepción para *arrendamientos* que no aplica a una cesión de derechos de superficie. La Ordenanza descansa en el Artículo 2.030 del Código Municipal “...que, cuando el interés público así lo requiera, el municipio concerniente, mediante ordenanza, podrá reglamentar el **arrendamiento** de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.” (Énfasis añadido) **Ver Anejo 1:** Ordenanza, pág. 2. Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

21. El Municipio confunde los conceptos jurídicos, y asimismo, intenta confundir al público en general. La Ordenanza no es clara sobre si el Municipio está haciendo *dos* negocios diferentes en *dos* etapas con la misma entidad. El Artículo 971 del Código Civil de 2020 dispone: “El derecho de superficie crea un gravamen sobre la finca principal. Una vez terminada la construcción, esta se inscribirá como una finca nueva independiente.” Por lo tanto, el tráfico

jurídico que propone la Ordenanza resulta en una **enajenación de bienes de uso y destino público a una entidad privada**, contrario a un arrendamiento que no transfiere titularidad. En Puerto Rico rige la máxima que “el nombre no hace la cosa.” No porque el texto de la Ordenanza haya incluido lenguaje sobre cánones de arrendamiento significa que luego de ceder el derecho de superficie va a celebrar subastas para el arrendamiento de la estructura conforme al Código Municipal, pues una vez el superficiario advenga propietario de la nueva finca independiente, esta representación es incongruente: ¿se celebrarían subastas para el arrendamiento, o la previa cesión de derecho de superficie torna académica la necesidad de una subasta?

22. El 2 de julio de 2026, los portales de *Instagram* del Alcalde Romero (@miguelromero51) y San Juan Capital (@sjciudadcapital), colgaron un video (enlace: <https://www.instagram.com/p/DaSt-JuRhox/>) en el cual el Alcalde Romero Lugo, en entrevista en *Noticentro* con la reportera Monika Candelaria, expresó: “... yo pedí una vista pública para ver si son capaces de ir allí con esa imagen fatula, verdad? **porque el proyecto se va a aprobar, definitivamente se va a aprobar**, pero esa es una oportunidad... para que tengan una oportunidad **a ver si llegan allí a hacer el ridículo...**” (Énfasis añadido). Igualmente, repetidamente tildó de “paquete”, desinformación artificial, cosa fatula, y mentiras, entre otros epítetos, las expresiones de ciudadanos con preocupaciones legítimas que persisten al día de hoy. Es decir, de antemano le anticipó al Pueblo que las vistas serían meramente una fachada.



23. Al día siguiente de tales expresiones, el 3 de julio de 2026, el Municipio publicó el aviso en el periódico para celebración de vistas públicas para el 29 de julio de 2026.⁴ **Ver Anejo 9:** Aviso de Vista Pública. No obstante, la Asamblea Municipal no ha publicado acta o informe con sus hallazgos, conclusiones o recomendaciones en su portal. **Ver Anejo 10:** Actas publicadas a la fecha de este escrito. <https://legislaturasanjuan.pr/legislatura> Sin informe o acta correspondiente, así impidiendo recibir comentarios del público sobre el mismo, el Alcalde aprobó el Proyecto de Ordenanza 55, ahora Ordenanza 4. Sin informe, “**queda en duda si la participación de las partes fue realmente considerada** como requiere la ley o si quedó frustrado este genuino e importante propósito de celebrar la vista pública.” *Asociación de Farmacias v. Departamento de Salud*, 156 D.P.R. 105, 124 (2002). (Énfasis añadido). Por lo tanto, la Ordenanza se aprobó en violación a derechos constitucionales federales y estatales a un debido proceso de ley. *Asoc. Vec. Altamesa Este v. Municipio de San Juan*, 140 D.P.R. 24, 34 (1996). Se discute más detalladamente adelante en este escrito.

24. Por tanto, es razonable concluir que las personas que se expresaron ante la Asamblea Municipal en este contexto no fueron escuchadas, en violación al debido proceso de ley. Es claro y obvio que no se trató de una vista pública en interés de recibir información de los ciudadanos para evaluar opciones y mejorar un proyecto, sino una marca de cotejo más, en un listado de “cumplimientos”. La vista que se llevó a cabo para salir del paso no cumple con las garantías constitucionales de un debido proceso de ley y habría sido celebrada como acto performativo, sin intención de escuchar, recibir y evaluar los planteamientos legítimos de la ciudadanía usufructuaria adversamente afectada por la enajenación arbitraria y caprichosa de un terreno de uso y destino público. Si se considerase que fue una vista pública para el Proyecto de Ordenanza 55, la misma se basó en fundamentos y términos vagos y ambiguos. Las Recurrentes y la

⁴ Las fechas seleccionadas tanto para la publicación del aviso como para la vista coinciden con periodos de vacaciones para todo el Pueblo de Puerto Rico.

ciudadanía fue negada de la oportunidad de probar que la Ordenanza no responde a un interés público, sino uno privado. El proceso municipal realizado para aprobar la Ordenanza es defectuoso e irrazonable. *Asociación de Farmacias v. Departamento de Salud*, 156 D.P.R. 105 (2002).

25. Por comunicación oficial, la Asamblea Legislativa Municipal ha expresado que celebraron procedimientos por Zoom para “evitar tumultos”, así impidiendo escuchar a la ciudadanía con derechos usufructuarios.



26. En comunicación por su página de Facebook, el Alcalde declaró respecto a una vista ante la Asamblea Legislativa: “...ese fue el mensaje que yo me llevé de aquellos que están genuinamente preocupados y **que no están aquí criticando por criticar, o criticando por sacar alguna ventaja política, por decir algo y escucharse ellos mismos.** Sino que necesariamente **yo quise escuchar** aquellas preocupaciones que eran genuinas.” [Minutos 9:33:00-9:49:00]. (Énfasis añadido) <https://www.facebook.com/VSJprendio/posts/las-2-caras-de-la-moneda-el-alcalde-miguel-romero-comenta-sobre-el-controvertibl/1637061815130209/>

27. Estas declaraciones revelan la realidad que la Asamblea Municipal solo aceptó lo que el Alcalde prejuzgó meritorio.

28. Cabe señalar que en la entrevista en *Noticentro* mencionada anteriormente, el Alcalde Romero Lugo expresó que el estacionamiento constaría de una estructura de *tres niveles* (enlace: <https://www.instagram.com/p/DaSt-JuRhox/>), mientras en entrevista *El Nuevo Día*, publicada el 21 de septiembre de 2026, indicó que la estructura sería de *un solo nivel*, para unos 850-900 espacios, mientras que la Ordenanza indica que tendría capacidad para 950 espacios. <https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/notas/miguel-romero-reitera-que-la-falta-de-experiencia-en-la-aaa-agravo-problemas-de-agua-en-san-juan/>

29. El 24 de septiembre de 2026, el Alcalde publicó una columna en *El Nuevo Día* en la cual indica que existen 400 espacios (antes había declarado 290: <https://www.instagram.com/p/DaSt-JuRhox/>), <https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/el-escambron-lo-que-realmente-se-aprobo/>, mientras que otros miembros de la comunidad aseveran que son 284. Aunque no haya diseño, es claro que no caben 950 vehículos añadiendo solo un nivel.

30. Las declaraciones públicas del Alcalde, además de inconsistentes, contradicen el texto de la Ordenanza y tienden a probar, más bien, que la Ordenanza responde a un capricho. Se discute en detalle más adelante en este escrito.

31. Lo cierto es que no se legisla ni se enmienda la Ordenanza por *Facebook*, *Instagram* u otros medios.

32. Lo anterior dirige hacia el próximo fundamento para declarar la Ordenanza nula y/o inconstitucional: por ambigüedad y vaguedad. La Ordenanza - sin citar planos, diseños, estudios de suelo, deslinde certificado, inscripción registral, número de catastro, evaluaciones ambientales, entre otros – adolece de especificidad, y por contrario, abunda en términos vagos y ambiguos en múltiples partidas que se discuten más adelante en este escrito.

33. Los términos de la Ordenanza, además, reflejan que el Municipio pretende abdicar

en sus obligaciones legales hacia los bienes públicos, los constituyentes del Municipio y todos los puertorriqueños con derecho a disfrutar los bienes públicos destinados a uso público, y la recreación al aire libre, dejando al arbitrio y capricho de una entidad privada el cumplimiento, indelegable, con numerosas leyes y reglamentos ambientales (federales y estatales) cuyo cumplimiento le corresponde al Municipio.

34. Además, la Ordenanza presenta una visión distorsionada y fragmentada de la totalidad de los proyectos que afectarían directa o indirectamente el predio objeto de la Ordenanza, sin divulgar al público el **impacto acumulativo** sobre el mismo. Por ejemplo, el Contrato de Arrendamiento entre el Municipio de San Juan y THE NORMANDIE OZ, LLC del 13 de febrero de 2023; pág 2, inciso (a) (i). **Ver Anejo 11.** Este contrato autoriza la construcción de un estacionamiento para 547 vehículos, una piscina infinita, un pabellón de eventos, y reubicar la estación de bombas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados sin definir a dónde será reubicada. Asimismo, una organización llamada *Escambrón Conservancy* declara ser administradora (“steward”) del Balneario Escambrón, “a perpetuidad” y que dizque trabaja de cerca con [el Municipio de] San Juan. **Ver Anejo 12.** Las Recurrentes, quienes son usuarias frecuentes del parque, desconocen quiénes son las personas en esta organización ni qué aportaciones alegadamente realizan.

35. Representando el estacionamiento como un proyecto aislado, la Ordenanza no es ni transparente ni *bona fide* respecto a la escala del impacto a los bienes públicos que el Municipio proyecta en este barrio que integra al Parque Luis Muñoz Rivera y el Parque del Tercer Milenio.



II. JURISDICCIÓN

36. El Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, es la sala con jurisdicción y competencia para dirimir la presente reclamación en virtud de disposiciones del Artículo 1.050 del Código Municipal.

III. ORDENANZA RECURRIDA

37. Se recurre de la Ordenanza Núm. 4, Serie 2026-2027, aprobada por el Alcalde el 11 de septiembre de 2026. A falta de Aviso de Aprobación publicado conforme a requerimientos del Código Municipal, se presenta este escrito dentro de 20 días a partir de la fecha del video colgado por el Alcalde en su página de Facebook <https://www.facebook.com/VSJprendio/posts/las-2-caras-de-la-moneda-el-alcalde-miguel-romero-comenta-sobre-el-controvertibl/1637061815130209/> en consideración al Artículo 1.041 (d) del Código Municipal. 21 L.P.R.A. § 7067.

IV. PARTES

38. **Toda persona interesada en una escritura**, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, **o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por** un estatuto, **una ordenanza municipal**, un contrato o una franquicia,

podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, **ordenanzas...**” Regla 59.2 (a) de Procedimiento Civil. (Énfasis añadido).

39. El Pueblo de Puerto Rico.

40. Propietarios y residentes dentro del límite territorial del Municipio de San Juan.

41. Propietarios y residentes de la comunidad del Escambrón y Parque Luis Muñoz Rivera (mismo parque).

42. Rebecca Zilenzinger es residente de San Juan desde 1991. Desde el 2020, es propietaria de un apartamento en la Calle San Juan Bautista, Puerta de Tierra, San Juan, a pasos de la entrada del Balneario El Escambrón. El parque es parte integral de la vida de Rebecca personal y profesionalmente. **Ver Anejo 13.**

43. Flor Joglar es residente del Condominio Millenium, Avenida Constitución 550, San Juan, Puerto Rico. Como tal, es colindante del Parque Luis Muñoz Rivera. Suele ir al parque sola o con su familia varios días a la semana a caminar, meditar y hacer yoga. **Ver Anejo 14.**



44. Lily Tirado es propietaria y residente del Municipio de San Juan. Por los últimos 40 años, en horas tempranas de la mañana, ella va al Balneario a caminar una hora y luego nada una hora, por lo menos cinco veces a la semana.

45. Sonia Fritz es residente de Miramar, San Juan. Sonia es cineasta y documentalista reconocida en Puerto Rico e internacionalmente. Frecuenta el Balneario para hacer ejercicios, contemplación y como parte de su trabajo como documentalista.

46. Carmen Santiago Buitrago es residente de Miramar, San Juan, Puerto Rico. Como parte de su rutina de cuidado de salud, Carmen visita el Balneario para hacer picnic, caminar y sumergirse en el agua salada para tratar su condición.

47. Las Recurrentes son propietarias o residentes dentro del límite territorial del Municipio de San Juan, y usufructuarias, usuarias y beneficiarias de los bienes públicos cuyos derechos se verían afectados por la Ordenanza.

48. La parte recurrida es el Municipio Autónomo de San Juan. Conforme al Artículo 1.006 del Código Municipal, el municipio es "la entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la Constitución de Puerto Rico y a sus leyes, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de éste y en forma primordial, la atención de asuntos, problemas y necesidades colectivas de sus habitantes." El Municipio tiene capacidad jurídica independiente. Su Alcalde actual es el Honorable Miguel A. Romero Lugo. La dirección de las oficinas municipales es Ave. Carlos E. Chardón #160, Hato Rey, San Juan, P.R. 00918. La dirección postal es P.O. BOX 70179, San Juan, P.R. 00936-8179. Teléfono 787-480-4000.

49. Se incluye a la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico Rico (en adelante, Parques Nacionales) como parte con interés en virtud de ser la entidad compareciente en la Escritura Número 12 de Cesión y Traspaso otorgada ante el Notario Luis Manuel Pavía Vidal el 15 de julio de 2011. La Ley Núm. 9 de 8 de abril de 2001, establece la "Ley del Sistema de Parques Nacionales de Puerto Rico", la cual es operada por la Compañía, para desarrollar, operar y preservar un sistema de Parques Nacionales y otras áreas de valor ecológico, recreativo e histórico para el disfrute y una mejor calidad de vida para las presentes y futuras generaciones. Su dirección física es Ave. Fernández Juncos Esquina Calle Bolívar Núm. 1611, San Juan. Su dirección postal es PO Box 9022089, San Juan, P.R. 00902-2089. Teléfono 787-721-2900.

50. Smart Parking LLC no se incluye como parte con interés, debido a que en este momento solo tiene una expectativa, sujeta a términos a negociarse para una futura escritura, según la Ordenanza. Como tal, aún no ostenta un derecho que se pueda perjudicar.

51. Se notifica al Departamento de Justicia conforme a la Regla 59.5 de Procedimiento Civil.

IV. HECHOS MATERIALES

52. El 15 de julio de 2011, la Compañía de Parques Nacionales y el Municipio otorgaron una escritura de Cesión y Traspaso.

53. El 24 de junio de 2026, el Municipio presentó el Proyecto de Ordenanza Número 55.

54. Luego de manifestar que informó que pidió una vista para que los ciudadanos vinieran a “hacer el ridículo”, el 3 de julio de 2026, la Asamblea Municipal publicó aviso de vista pública.

55. El 29 de julio de 2026, la Asamblea Municipal celebró una “vista pública.”

56. El 9 de septiembre de 2026, la Asamblea Municipal celebró una sesión ordinaria por Zoom en la cual se aprobó la propuesta de enmienda del Proyecto de Ordenanza 55.

57. El 11 de septiembre de 2026, el Alcalde aprobó la Ordenanza Número 4.

58. Se solicitó la certificación negativa de inscripción de la Escritura de Cesión y Traspaso. **Ver Anejo 3.** Se unirá al expediente a su recibo.

59. El 24 de septiembre de 2026, 13 días después de la aprobación de la Ordenanza, el Municipio publicó unas imágenes (*renderings*) en formato digital que aparentan ser producidas con Inteligencia Artificial. **Ver Anejo 15.** Según los *renderings*, alegadamente se añadiría un cuartel de la Policía, un centro de seguridad y otras estructuras que incumplirían las restricciones del estatuto federal que grava el terreno en tanto en cuanto no son consistentes con un parque pasivo. Capítulo 8 (*Post- Completion and Stewardship: Section I, Proposals to Construct Public Facilities*) del *Land and Water Conservation Fund Act*.

60. El Proyecto de Ordenanza 55 no contenía los *renderings* publicados el 24 de septiembre de 2026.

61. La Asamblea Municipal no ofreció estos *renderings* en la “vista” celebrada el 29 de julio de 2026.

62. Existen inconsistencias entre la Ordenanza y las declaraciones públicas del Alcalde respecto al proyecto.

Parque del Tercer Milenio José Celso Barbosa (El Escambrón)

63. El Escambrón es el único balneario público en la isleta de San Juan. Su área de aprovechamiento público históricamente comprende la playa y áreas aledañas, incluyendo las áreas recreativas del Parque del Tercer Milenio. Sus facilidades se mantienen a través de fondos públicos.



64. El Escambrón es un parque playero que históricamente es uno de dos segmentos del Parque Luis Muñoz Rivera: juntos constituyen un solo parque que sirve un barrio y comunidad. Por lo tanto, El Escambrón no puede considerarse una parcela aislada. Ver Ponencia del Aníbal Sepulveda Rivera, **Ph.D.**, Catedrático retirado de la Escuela Graduada de Planificación, Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras y Académico de Número de la Academia Puertorriqueña de la Historia.
<https://legislaturasanjuan.pr/legislatura>.



65. La playa del Escambrón se distingue por estar protegida por arrecifes de coral y el rompeolas conocido como el *Peñón de San Jorge*.



Foto Peñón San Jorge:

https://www.puertadetierra.info/noticias/escambron/bandera_islote.htm

66. El Escambrón comprende las ruinas de la Batería del Escambrón que forma parte de una línea de fortificaciones militares a lo largo de la isleta de San Juan, incluyendo el Fortín de San Gerónimo de Boquerón. El sector es de alto valor histórico y cultural.



Foto de Historia Puertorriqueña II:

<https://www.facebook.com/100068090435551/posts/la-bater%C3%ADa-de-escambr%C3%B3n-la-bater%C3%ADa-de-escambr%C3%B3n-est%C3%A1-ubicada-en-el-extremo-noroe/645646420600972/>

67. Como tal, el Escambrón es de gran valor histórico, cultural, recreativo y escénico.

68. El área oeste de la playa conocida como “La Ocho” es reconocida mundialmente por sus olas y ha sido la sede de eventos internacionales del deporte de *surf* y paletéo (*standup paddle*).



69. Dado que el predio es de uso y disfrute público con un destino público, las facilidades del Escambrón son utilizadas diariamente por cientos de puertorriqueños de toda la isla de Puerto Rico. Es un espacio de salud, descanso, ocio, entretenimiento pasivo, o deportes para familias e individuos, sea para nadar, surfear, solearse, hacer yoga, disfrutar la sombra, meditar, jugar paletas, hacer picnics, celebrar cumpleaños, y otras actividades alegres y saludables.

V. SEÑALAMIENTO DE ERRORES

- A. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar Ordenanza para ceder derechos de superficie sin ostentar la titularidad necesaria. Como nudo propietario, el Municipio no tiene autoridad para enajenar el derecho del Pueblo o cambiar el uso y destino del bien público.**
- B. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para ceder un terreno afectado por gravamen federal que destina dicho terreno solo para uso recreacional al aire libre.**
- C. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para ceder un terreno sin deslinde certificado de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre.**
- D. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para ceder un terreno para construcción de estructura permanente en área inundable.**
- E. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para ceder un terreno sin cumplir sus deberes de desarrollo, mantenimiento y cuidado para el beneficio de la comunidad.**
- F. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para un estacionamiento prescindiendo del requisito de subastas conforme al Código Municipal.**
- G. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin estudios ni planos y en términos son vagos y ambiguos.**
- H. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza abdicando a sus responsabilidades con el ambiente y la naturaleza del predio, contrario a la Escritura, las leyes y la Constitución de Puerto Rico.**
- I. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin celebrar una vista pública en cumplimiento con la participación ciudadana conforme al Código Municipal y el debido proceso de ley constitucional.**
- J. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin publicar Informe o Acta en violación al derecho a un debido proceso de ley constitucional.**
- K. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza que viola el interés público y el Art. VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico.**

VII. DISCUSIÓN DE ERRORES

A. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar Ordenanza para ceder derechos de superficie sin ostentar la titularidad necesaria. Como nudo propietario, el Municipio no tiene autoridad para enajenar el derecho del Pueblo o cambiar el uso y destino del bien público.

69. Asumiendo *arguendo* que la Escritura es válida, el Municipio solo tendría derechos como nudo propietario. En nuestro ordenamiento jurídico, el uso y disfrute son derechos independientes a la titularidad. La nuda propiedad consiste en ostentar el título de un bien, pero con la limitación de no poder poseerlo y/o disfrutarlo. Conforme a la Escritura, el derecho de uso y disfrute explícitamente no está consolidado en el nudo propietario.⁵ Por tanto, el Municipio no tiene autoridad para crear un derecho de superficie cancelando derechos usufructuarios que le pertenecen al Pueblo por Escritura y por ley.

70. Según los términos expresos de la Escritura, el derecho de uso y disfrute de dicho terreno pertenece al público. Por lo tanto, el Municipio no tiene derecho a enajenar el derecho de uso y disfrute de los bienes públicos objeto de la Ordenanza porque no le pertenecen. Tampoco tiene el Municipio la autoridad de cambiar el destino de dichos bienes, lo cual solo puede suceder mediante ley de la Legislatura.

71. La Escritura expresamente prohíbe que el Municipio grave o enajene o de otro modo trafique los derechos de uso y disfrute que le pertenecen a la comunidad.

72. Por tanto, el Municipio carece la capacidad legal para comparecer y entrar en contratos como el que la Ordenanza busca viabilizar.

73. El Código Civil de 2020 dispone respecto a bienes públicos:

Artículo 238. — Bienes públicos de uso público. (31 L.P.R.A. § 6021)

Los bienes públicos son aquellos bienes privados, pertenecientes al Estado o a sus subdivisiones o a particulares, que han sido afectados para destinarlos a un uso o servicio público. Estos bienes públicos se denominan bienes de uso y dominio público.

Artículo 239. — Bienes públicos, patrimonio del Pueblo de Puerto Rico. (31 L.P.R.A. § 6022) Otros bienes públicos se declaran patrimonio del Pueblo de Puerto

⁵ A diferencia de Parques Nacionales como dueño en pleno dominio, la Escritura designa al Municipio como nudo propietario. Ver Anejo 2: Escritura, Párrafo Nueve, pág. 8.

Rico por su interés o valor ecológico, histórico, cultural, artístico, monumental, arqueológico, etnográfico, documental o bibliográfico. Estos bienes están fuera del tráfico jurídico y se regirán por la legislación especial correspondiente.

74. Los bienes de dominio público son inalienables. *Figueroa v. Municipio de San Juan*, 98 DPR 534, 562–563 (1970). Ver también Artículo 2.016 del Código Municipal. “Entre las cosas que no son susceptibles de apropiación están comprendidas aquellas que no pueden ser propiedad particular por razón de su objeto, tales como las cosas en común o sean aquéllas cuyo uso y disfrute pertenece a todos los hombres.” *Watchtower v Municipio de Dorado*, 192 D.P.R. 73, 88 (2014) (citas omitidas). En este caso, el Parque completo según está descrito en la Escritura está destinado al uso público de recreación al aire libre. Por tanto, el Municipio no tiene autoridad para separar una parcela de ese terreno y cambiar su destino.

75. El Artículo 243 del Código Civil de 2020 dispone, en parte pertinente:

“La administración y la enajenación de los bienes privados pertenecientes al Pueblo de Puerto Rico y a cada una de sus subdivisiones políticas se rigen por leyes y reglamentos especiales y **solamente pueden ser objeto de enajenación en la manera y con las restricciones prescritas en las leyes y reglamentos aplicables.** 31 L.P.R.A. § 6026. (Énfasis añadido).

76. La Escritura es explícita en cuanto a las restricciones que aplican, las cuales la Ordenanza omite completamente.

77. La Ordenanza expone que la intención municipal es ceder un derecho de superficie a una entidad privada.

78. El Artículo 971 del Código Civil de 2020 define el derecho de superficie como:

“El derecho de superficie es un derecho real limitativo sobre cosa ajena que faculta a una persona, denominada superficiario, a construir sobre el suelo, subsuelo o vuelo de una finca o sobre una edificación existente perteneciente a otra persona, denominada propietario. ***El derecho de superficie crea un gravamen sobre la finca principal. Una vez terminada la construcción, esta se inscribirá como una finca nueva independiente.*** En caso de que el derecho se conceda sobre una edificación existente, deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad o solicitarse su inscripción en virtud de una declaración de obra nueva.” 31 L.P.R.A. § 8581. (Énfasis añadido).

79. En su preámbulo, la Ordenanza solo cita la definición de manera incompleta, omitiendo la disposición que “***El derecho de superficie crea un gravamen sobre la finca***

principal. Una vez terminada la construcción, esta se inscribirá como una finca nueva independiente.” Esta omisión en la Ordenanza induce a error y crea una falsa impresión, ya que la cesión primero crea un gravamen que luego es susceptible a una futura titularidad privada.

80. En otras palabras, ceder el derecho de superficie es un acto de enajenación. El Municipio, promoviendo la construcción de un estacionamiento privado, pretende alterar el estado jurídico de los bienes públicos que causaría el cese del fin público, al cual los terrenos fueron destinados. El Municipio esencialmente estaría desafectando y donando a la entidad privada, en pleno dominio (su nuda propiedad del Municipio + usufructo del Pueblo, para lo cual no tiene autoridad).

81. Conforme a los términos de la Escritura, el Municipio no tiene derecho para gravar o donar el predio. La aprobación de la Ordenanza a esos fines constituye un acto *ultra vires*.

B. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires en aprobar una Ordenanza para ceder un terreno afectado por gravamen federal que destina dicho terreno solo para uso recreacional al aire libre.

82. Conforme a los términos de la Escritura, dicho terreno está gravado con restricciones que incluyen, pero no se limitan a, el Título 36 del Código de Reglamentos Federales, Parte 59.3 y la Sección 6(f)(3) del estatuto federal conocido como *Land Water Conservation Fund Act*. La escritura cita directamente la Sección 6(f)(3) como sigue:

“No property acquired or developed with assistance under this section shall, without the approval of the Secretary (of the Interior), be converted to other than **public outdoor recreation uses**. The Secretary (of the Interior) shall approve such conversion only if he finds it to be in accord with the then **existing comprehensive statewide outdoor recreation plan** and only upon such conditions as he deems necessary to assure the substitution of other recreation properties of at least equal fair market value and of reasonably equivalent usefulness and location.” (Énfasis añadido). **Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Sexto, páginas 3-4.

83. En la Escritura, el Municipio acreditó haber sido informado de dichas restricciones. **Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Sexto, página 8. No obstante, la Ordenanza no acredita que el Municipio haya solicitado u obtenido la autorización del Secretario del Interior, según requiere el susodicho estatuto y la Escritura. Esta omisión es un grave incumplimiento de las

condiciones restrictivas de la Escritura. Como cuestión de hecho, **el Secretario del Departamento del Interior, en comunicación del 22 de septiembre de 2026, confirmó que no ha recibido la solicitud correspondiente. Ver Anejo 5.**

84. Un estacionamiento no constituye “un uso recreacional al aire libre”, según requiere la Escritura y la ley. Aún si el Municipio hubiese gestionado la dispensa acordada, la Escritura no dispone que el predio se pueda destinar a explotación económica privada, lo cual no persigue un fin público. Por lo tanto, el Municipio está impedido de promover la enajenación del predio para que una entidad privada opere un negocio con fines de lucro. Por el contrario, la enajenación del predio para estacionamiento crea un gravamen al derecho público- derecho ajeno a la titularidad del Municipio, asumiendo la validez de ésta- que desvirtúa el carácter y destino público del predio, sin autoridad para ello.

85. De hecho, el estacionamiento para acceder las facilidades del Escambrón debería ser libre de cargos.

86. El nombre no hace la cosa. Llamarlo cesión de derecho de superficie, con la finalidad de cambiarle el destino al lugar, impone un gravamen a derechos ajenos al Municipio, a saber, que pertenecen al público. Asimismo, la Ordenanza dispone que dicho derecho de superficie durará 60 años, que es el equivalente de dos generaciones.

87. La Ordenanza intenta subrepticamente ejecutar una desafectación tácita que tiene el efecto de alterar los términos de la Escritura, y así darle fin a los derechos de uso y disfrute del público que la Escritura protege. El fin público del predio objeto de la Ordenanza es público y no ha cambiado. El Municipio no tiene autoridad para desafectar.

C. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires en aprobar una Ordenanza para ceder un terreno sin deslinde certificado de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre.

88. La Escritura dispone que Parques Nacionales le cedió al Municipio el terreno que la Escritura describe como:

“---Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, ***en lindes por el Norte con Océano Atlántico***; por el Sur, con la Avenida Munoz Rivera y terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con terrenos del Hotel Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos.---”. Ver Anejo 1: Ordenanza, página 3, y Anejo 2: Escritura, página 3. (Énfasis añadido).

89. La Escritura y la Ordenanza no proveen inscripción registral, número de catastro, cabida, planos de mensura, etc. Por otro lado, la descripción del predio tanto en la Escritura como la Ordenanza demuestra que la colindancia ***“por el Norte es el Océano Atlántico.”*** La descripción de este lindero es una imposibilidad jurídica y registral porque el linde no puede ser el mar mismo, sino la zona marítimo terrestre (ZMT). En ausencia de un deslinde certificado para establecer el linde con la ZMT, esta descripción con este lindero no es registrable. En la medida que la ZMT es un bien público con un destino público, el Municipio no puede cambiarlo ni extender su titularidad, de tenerla, a incluir la ZMT.

90. El Alcalde Romero ha declarado que este predio no se haya en la ZMT:



91. No obstante, la Ordenanza no consigna un plano de deslinde. La declaración del Alcalde no constituye la realidad registral o jurídica de la ZMT ni enmienda la Ordenanza.

D. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires en aprobar una Ordenanza para ceder un terreno para construcción de estructura permanente en área inundable.

92. La Escritura expresamente consigna como advertencia que:

“de encontrarse en una **zona inundable** el inmueble objeto de esta transacción, cualquier titular y/o ocupante presente o futuro del mismo, queda **obligado por Ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones de Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal**, a tenor con las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Once (11) del ocho (8) de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) sobre Zonas Inundables L.P.R.A. 225 (g)). Las partes aquí comparecientes **reconocen estar plenamente advertidas** sobre estos requisitos y **se obligan a su fiel cumplimiento** en caso que les sea de aplicación al mismo.” **Ver Anejo 2:** Escritura, Párrafo Sexto, página 12. (Énfasis añadido).

93. La Ordenanza define como el área para elevar el nuevo estacionamiento la misma huella del estacionamiento existente. **Ver Anejo 1:** Ordenanza, Preámbulo, Sección 1ra y 5ta, páginas 4, 6, 8-9. Según el Plan de Uso y Mitigación Multi-Riesgo del Municipio Autónomo de San Juan de 2021 para identificar actividades y medidas para mitigar riesgos naturales como huracanes, inundaciones y terremotos. Dicho Plan establece que el área objeto de la Ordenanza en su totalidad presenta extrema vulnerabilidad física y ambiental y como tal, debe considerarse zona de desalojo por ser altamente propensa a marejadas ciclónicas, inundaciones costeras, maremotos y terremotos (por la licuación del suelo). Conforme a los hallazgos del Plan, no se deben construir estructuras permanentes en este predio.

94. Sin renunciar a cualesquiera otros reclamos bajo las leyes y reglamentos de protección ambiental que puedan ser aplicables dentro de otros procesos especializados, se alega que este proceso impugna la Ordenanza por violar las obligaciones y términos que surgen de la Escritura.

95. Según usuarios frecuentes de las facilidades del Escambrón, el área del estacionamiento existente sí se inunda. Cuando azotan huracanes, donde primero se inunda es el estacionamiento existente. Igualmente, cuando hay marea, el oleaje se eleva hasta el área que se conoce como la *Plaza de los Surfers* y cuando acontece la famosa Marejada de los Muertos, el mar se adentra más allá de los baños públicos hasta el estacionamiento existente.

Ver Anejos 6-8. <https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/notas/ese-multipisos-se-va-a-caer-surfistas-protestaran-contr-construccion-de-multipisos-en-el-escambron/>



Foto obtenida de periódico Metro lee “Balneario El Escambrón cerrado - 4 de noviembre 2018” <https://www.metro.pr/noticias/2025/04/14/denuncian-autorizacion-irregular-para-proyecto-turistico-de-normandie-en-terrenos-publico/>



Foto Google: <https://share.google/TzLxXWlyP2tNBxMmW>

96. La Agencia Estatal para Manejo de Emergencia y Administración de Desastres de Gobierno de Puerto Rico publicó un mapa específicamente para el desalojo por tsunami para el Balneario El Escambrón.



97. La Ordenanza no consigna que el Municipio haya realizado evaluaciones ambientales. No obstante, contrario a las declaraciones de los usuarios del parque, el Alcalde Romero ha declarado públicamente que esta área no se inunda:



98. La evidencia tiende a indicar contundentemente que el predio que el Municipio pretende enajenar yace en área inundable. No obstante, la Ordenanza no consigna haber cumplido con los requerimientos del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación. Tampoco aneja ningún estudio sobre el estado de inundabilidad de estos terrenos públicos ni acredita haberlos realizado.

99. Según las mismas advertencias de la Escritura, el Municipio tiene un deber afirmativo de constatar el estado de inundabilidad del terreno, que en su defecto constituye un grave incumplimiento de sus obligaciones y posiblemente un acto ilegal bajo la Ley Núm. 3 de 1961 (Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones) y el Reglamento de Planificación Núm. 13, según enmendado, sin limitación.

100. La Ordenanza irrazonable y arbitrariamente omite el tema de la inundabilidad, a pesar de que la Escritura expresamente consigna la advertencia sobre la obligación del Municipio.

E. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires en aprobar una Ordenanza para ceder un terreno sin cumplir sus deberes de desarrollo, mantenimiento y cuidado para el beneficio de la comunidad.

101. Los términos de la Escritura además dictan que, en calidad de nudo propietario, el Municipio habrá de brindar “el desarrollo, **mantenimiento y cuidado necesario a las facilidades**

existentes para el beneficio de la comunidad.” Ver Anejo 2: Escritura, Párrafo Sexto, página 4. (Énfasis añadido). Los términos de la Escritura no prevén facilidades adicionales, solo las existentes a la fecha de la otorgación en 2011.

102. El Municipio no ha cumplido con su obligación de desarrollo, mantenimiento y cuidado necesario a las instalaciones existentes para beneficio de la comunidad, aparentemente con el fin de desalentar el uso y disfrute de la misma comunidad cuyo beneficio tiene el deber de procurar.

103. Los términos de la Escritura expresamente obligan al Municipio a mantener y cuidar dichos bienes públicos para beneficio de la comunidad. En esencia, este era la causa primaria de la Escritura transfiriendo la nuda propiedad al Municipio, en armonía con la letra y espíritu del Artículo 1.018(g) del Código Municipal que le impone al Alcalde el deber de: "**Administrar** la propiedad mueble e inmueble del municipio de conformidad a las disposiciones de leyes, ordenanzas y reglamentos aplicables, así como los bienes de **dominio público que la ley le asigna su custodia.**" (Énfasis añadido).

F. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza para un estacionamiento prescindiendo del requisito de subastas conforme al Código Municipal.

104. La subasta tradicional y el requerimiento de propuestas realizada por la Junta de Subastas se encuentran gobernados por la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, conocida como el *Código Municipal de Puerto Rico*, 21 L.P.R.A sec. 7001 *et seq.*, según enmendada, Ley Núm. 107-2020, y el *Reglamento para la Administración Municipal de 2016*, Reglamento Núm. 8873 del 19 de diciembre de 2016 de la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, conocido como Reglamento para la Administración Municipal de 2016. *PR Eco Park et al. v. Mun. De Yauco*, 202 D.P.R. 525 (2019).

105. El Código Municipal impone un requisito de subastas. No obstante, el Municipio pretende acogerse a una excepción para *arrendamientos* que no aplica a la cesión de derechos de superficie. La Sección 2.021 del Código Municipal hace referencia específica a “arrendamientos” que es una figura jurídica diferente de lo que se propone en la Ordenanza, que es una cesión de

derecho de superficie. Haciendo caso omiso de las definiciones jurídicas para conceptos diferentes, la Ordenanza descansa en el Artículo 2.030 del Código Municipal “...que, cuando el interés público así lo requiera, el municipio concerniente, mediante ordenanza, podrá reglamentar el **arrendamiento** de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.” (Énfasis añadido).

106. De su faz, la Ordenanza confunde los conceptos jurídicos. El error del razonamiento del Municipio pesa a favor del lucro de una entidad privada a largo plazo, contrario a los deberes hacia los ciudadanos que históricamente son los usuarios y beneficiarios del uso y disfrute del balneario público.

107. Tan recientemente como el 23 de septiembre de 2026, el Tribunal Supremo en Beta v Municipio de Gurabo, 2026 T.S.P.R. 101 (2026), relacionado a un asunto de contribuciones, reiteró, en síntesis, que los municipios son criaturas del Estado y no tienen autonomía para desviarse de las normas con mayor jerarquía.

G. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin estudios ni planos y en términos son vagos y ambiguos.

108. El 11 de septiembre de 2026, el Alcalde Miguel Romero aprobó el Proyecto de Ordenanza 55, Serie 2025-2026 con fecha de presentación del 24 de junio de 2026, convirtiéndose así en la Ordenanza Núm. 4, Serie 2026-2027. La Ordenanza no hace referencia inscripción registral, número de catastro, plano de deslinde, plano de mensura, entre otros.

109. Mediante dicha Ordenanza, el Municipio autoriza la otorgación de un derecho de superficie a Smart Parking LLC, una compañía de responsabilidad limitada doméstica (en adelante, el Superficiario) por 60 años. **Ver Anejo 1:** Ordenanza, págs. 3 y 6.

110. La Ordenanza describe el predio como:

“---Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con la Avenida Munoz Rivera y terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con

terrenos del Hotel Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos.-----” **Ver Anejo 1:** Ordenanza, pág. 3.

111. Dentro del predio, la Ordenanza describe que el área de estacionamiento, que estará sujeta a la concesión del derecho de superficie, estará delimitada según descrita a continuación:

“URBANA: Parcela de terreno localizada en la Carretera Estatal PR-25, denominada Avenida Luis Munoz Rivera, radicado en el Barrio Puerta de Tierra del Municipio de San Juan, Puerto Rico. La parcela de terreno tiene una cabida superficial de diez mil noventa y cuatro con cuatro mil ochenta y cinco diezmilésimas (10,094.4085) de metros cuadrados equivalentes a dos con cinco mil seiscientos ochenta y tres diezmilésimas (2.5683) cuerdas. En lindes por el Norte en tres alineaciones que suman distancia de doscientos tres con doscientas treinta milésimas (203.230) de metros lineales con la acera de la extensión de la Calle San Agustín; al Sur en distancia de ciento ochenta con cuatrocientas ochenta y dos milésimas (180.482) de metros lineales con una acera y área verde que la separa de la Avenida Luis Muñoz Rivera; al Este en siete alineaciones que suman distancia de ochenta y uno con doscientas veintitrés milésimas (81.223) de metros lineales con la acera que lo separa de área de parque; y por el Oeste en cinco alineaciones que suman distancia de diecisiete con trescientas ochenta milésimas (17.380) de metros lineales con la acera de la Calle San Agustín.” **Ver Anejo 1:** Ordenanza, pág. 7.

112. Esta parcela sería la nueva finca independiente conforme a la Ordenanza. En esencia, el Municipio pretende segregar una parcela para crear una finca privada enclavada para la cual se obliga a crear, y costear servidumbres gravando bienes públicos con fondos del fisco público.

113. La desafectación se hace según se crea. En este caso, el tracto por el cual el Municipio adquiere se creó por el Artículo 4 (e) de la Ley 9-2001. Por lo tanto, la Legislatura tendría que legislar la desafectación del Parque del Tercer Milenio José Celso Barbosa (El Escambrón) que pretende instrumentalizar la Ordenanza. En consecuencia, el Municipio no tiene autoridad para desafectar y la aprobación de la Ordenanza es un acto *ultra vires*.

114. Según la Ordenanza, el estacionamiento contará con 950 espacios de estacionamiento y la estructura no excederá la huella del área de estacionamiento existente. **Ver Anejo 1:** Ordenanza, págs. 4 y 6. Esta cantidad de espacios es la misma cantidad que surge del Proyecto de Ordenanza 55. Induce a error declarar públicamente que el número de estacionamientos cambió.

115. Antes y después de la aprobación de la Ordenanza, el Alcalde ha representado números inconsistentes sobre la cantidad de niveles a elevarse en la construcción, distintos a los términos expuestos en o ausentes de la Ordenanza. Por ejemplo, en entrevista *El Nuevo Día*, publicada el 21 de septiembre de 2026, indicó que la estructura sería de *un solo nivel*:



116. En la misma entrevista, el Alcalde representó que el número de espacios rondaría en 200 a 250 adicionales a los existentes. La Ordenanza no consigna el número de espacios existentes.



117. La Ordenanza no menciona y no aneja planos arquitectónicos o estudios para el propuesto estacionamiento. Tampoco incluye una descripción física de la estructura del propuesto estacionamiento. Sin estudios ni planos, la Ordenanza es vaga y ambigua en tanto en cuanto omite totalmente las dimensiones del propuesto estacionamiento.

118. El 24 de septiembre de 2026, 13 días después de la aprobación de la Ordenanza, el Municipio publicó en el periódico *El Nuevo Día* unos *renderings* creados digitalmente.

<https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/el-escambron-lo-que-realmente-se-aprobo/>

Las imágenes publicadas por el Municipio son inconsistentes con los términos de la Ordenanza e insuficientes para proveer certeza respecto al proyecto propuesto. El Municipio ni siquiera había divulgado los *renderings* el 2 de julio cuando publicó el Aviso de “vista pública” ni en ningún momento antes que el Alcalde aprobase la Ordenanza el 11 de septiembre de 2026. Varios elementos que aparecen en los *renderings* publicados 13 días después no están contenidos en la Ordenanza aprobada.

119. Una publicación el 26 de septiembre de 2026 en el portal de Colegio de Arquitectos pone en duda realmente cuál es la entidad que la Ordenanza identifica como superficiario, así como la cantidad de espacios de estacionamiento según la Ordenanza.



**COLEGIO DE
ARQUITECTOS Y
ARQUITECTOS PAISAJISTAS
DE PUERTO RICO**

Estimado Colegiados:

Recientemente hemos recibido varias solicitudes de personas y compañías interesadas en contratar servicios profesionales de arquitectura y arquitectura paisajista para diversos proyectos en Puerto Rico. Compartimos la siguiente información para beneficio de aquellos profesionales interesados en establecer contacto directo con los solicitantes.

4. Estacionamiento Parque Tercer Milenio
Entidad: American Parking System, Inc. / Escambrón
✉ mmartinez@americanpsystem.com
☎ 787-604-8355
📍 San Juan
Tipo de proyecto: Otro

Descripción de la necesidad: Se solicita apoyo profesional para el proyecto relacionado con el estacionamiento del Parque Tercer Milenio.

5. Diseño Arquitectónico y Paisajismo para Estacionamiento
Entidad: American Parking System, Inc. / Parque Tercer Milenio
Contacto: Miguel Cave
✉ migcave@yahoo.com
☎ 787-409-6969
📍 San Juan
Tipo de proyecto: Otro

Descripción de la necesidad: Proyecto de diseño arquitectónico y paisajismo para un nivel de estacionamiento con una capacidad aproximada de entre 350 y 375 espacios en el Parque Tercer Milenio, San Juan.

120. Los términos de la Ordenanza son vagos y ambiguos, y en ocasiones contradictorios, en cuanto a:

- al beneficio económico al Municipio de San Juan
- los términos del contrato o escritura que se dejan en suspenso hasta que la escritura sea otorgada

- “al área del Parque destinada a estacionamiento [que] será restaurada, habilitada, utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser ocupada y disfrutada por el público en general de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la Escritura de Derecho de Superficie que en su día se otorgue.” **Ver Anejo 1:** Ordenanza, Sección 4ta, página 8
- la tala de árboles, deforestación y daños a la naturaleza y hábitats que necesariamente incurriría la construcción del estacionamiento
- los elementos estructurales que pudieran verse afectados por la construcción del estacionamiento
- “de acceso a la vía pública” **Ver Anejo 1:** Ordenanza, Sección 7, pág. 11. La Ordenanza no define los bienes públicos que se verían gravados para establecer servidumbres, de manera que dichos términos permanecen susceptibles a futuros e inciertos, arbitrarios y caprichosos criterios de una entidad privada, o privatizando accesos públicos y servidumbres, sin participación ciudadana de los verdaderos usuarios y derechohabientes de estos espacios públicos.
- “cualquier otra servidumbre.” La Ordenanza Número 2 publicada en inglés como Ordinance No. 2 Series 2026-2027 approved on the day July 7, 2026 (Proposed Ordinance No. 56 Series 2025-2026) presentada el 26 de junio de 2026 autoriza, entre otros, la emisión de bonos (entiéndase, deuda municipal) por \$5,068,000 para mejoras en el Parque Luis Muñoz Rivera. La Ordenanza Número 2 no describe las obras de mejoras a realizarse en el Parque. Ante la ambigüedad de la Ordenanza Número 4, es razonable preguntar: ¿las supuestas mejoras en el Parque Luis Muñoz Rivera mencionadas en la Ordenanza Número 2 están relacionadas a servidumbres para beneficiar al estacionamiento privado objeto de la Ordenanza Número 4? De ser así, ¿por qué la Ordenanza asevera que el Municipio no incurrirá en cargas fiscales?
- “un canon razonable que tome en consideración un estudio de rentabilidad, la duración del derecho de superficie, el justo valor del arrendamiento o de la propiedad en el mercado, la vida útil de la propiedad, los costos de construcción y la posterior transmisión de título a favor del Municipio, además de cualquier otro elemento que se estime necesario o conveniente para lograr los objetivos de esta Ordenanza.”
- declara que “el derecho de superficie se podrá constituir por un periodo de hasta sesenta (60) años.” La Ordenanza no indica en términos definitivos que sería improrrogable.
- no describe la estructura que el superficiario propone construir. Por lo tanto, la Ordenanza no fundamenta cómo esa estructura específica serviría el interés público, contrario a declaraciones generalizadas sobre estacionamientos y el turismo.
- las obligaciones del superficiario hacia el Municipio de San Juan y hacia el interés público.

121. En vista de todo lo anterior, la Ordenanza es tan vaga y ambigua que carece totalmente de elementos que justifiquen su aprobación.

122. La Ordenanza tampoco describe beneficios económicos para el fisco público.

123. Según la Ordenanza, el proyecto de construcción del estacionamiento contempla una inversión privada estimada de aproximadamente veintidós millones de dólares (\$22,000,000),⁶ sin carga fiscal alguna para el Municipio. Ver Anejo 1, pág. 4. Sin embargo, la Ordenanza no describe:

- si el Municipio incurrirá en otros gastos para beneficio del estacionamiento, como las servidumbres
- cómo se beneficiaría económicamente el Municipio de la operación del estacionamiento
- Quién es responsable de sufragar otros gastos para beneficio del estacionamiento privado
- el alcance de la injerencia del superficiario respecto a toma de decisiones sobre otras instalaciones del Parque, por ejemplo los accesos y/o bienes públicos y las servidumbres que la Ordenanza sujeta a negociación

H. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza abdicando a sus responsabilidades con el ambiente y la naturaleza del predio, contrario a la Escritura, las leyes y la Constitución de Puerto Rico.

124. La Ordenanza recita que el Municipio persigue ampliar la oferta de espacios de estacionamiento en la zona, fomentando actividades recreativas, en consonancia con la política pública de turismo sostenible establecida en la Ley 254-2006, según enmendada, conocida como la "Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible del Turismo en Puerto Rico", con la Sección 19 del Artículo VI de la Constitución de Puerto Rico y la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como la "Ley sobre Política Pública Ambiental", alegando procurar la total protección del hábitat de la zona. Sin embargo:

⁶ Cabe preguntar cómo se determinó la cantidad de inversión que el superficiario privado necesita financiar sin planos arquitectónicos y otros estudios.

- La mera recitación de leyes y reglamentos no constituye ni intención legislativa ni cumplimiento real de las obligaciones legales del Municipio. Ver *Asoc de Farmacias*, supra, pág. 124-125.
- La Ordenanza no hace referencia alguna a estudios de tráfico, evaluaciones ambientales, especies y hábitats, estudios de viabilidad, estudios de marejadas e inundación, planos de agrimensura de zona marítimo-terrestre, estudios de mercado de turismo y/o eco-sostenibilidad, u otros estudios que sustenten los intereses ambientales que meramente representa proteger y/o justifiquen la enajenación de los bienes públicos objeto de la Ordenanza.
- el Municipio no ha hecho sus propios estudios, tal como inventarios de flora y fauna, y deja todo cumplimiento ambiental al capricho y arbitrio de la entidad privada. Ver **Anejo 1: Ordenanza**, pág. 12

I. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin celebrar una vista pública en cumplimiento con la participación ciudadana conforme al Código Municipal y el debido proceso de ley constitucional.

125. El Tribunal Supremo estableció que “Los municipios son entidades jurídicas creadas por la Asamblea Legislativa al amparo de la Sec. 1, Art. VI de la Constitución de Puerto Rico para **atender las necesidades de la comunidad local.**” *Pfizer Pharm. v. Mun. de Vega Baja*, 182 D.P.R. 267, 286 (2011)(citadas omitidas)

126. En *Carro v. Municipio de Dorado*, infra, el Tribunal Supremo reiteró “la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81-1991, 21 L.P.R.A. sec. 4001 *et seq.*, se creó con el propósito de garantizar a los municipios un mayor grado de autonomía fiscal y gobierno propio **para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes.**” *Carro v. Municipio de Dorado*, 186 D.P.R. 113 (2012), citando *Pfizer Pharm. supra*. Subraya el Tribunal Supremo que la intención legislativa al crear la Ley de Municipios Autónomos era “descentralizar el gobierno y **encarnar principios cardinales democráticos de participación ciudadana.**” *Carro*, supra. Es por esto que se ha denominado el municipio como una “**unidad básica para la administración comunitaria**”. Id., citando *Torres Santiago v. Mun. de Coamo*, 170 D.P.R. 541, 548 (2007). (Énfasis añadido).

127. El Código Municipal enfatiza la importancia de la participación ciudadana. No obstante, en este caso, el Municipio ha sido desde opaco hasta hostil para impedir la participación ciudadana.

128. En este caso, todo ciudadano del **Pueblo de Puerto Rico** es la parte especialmente interesada en calidad de usufructuario de derechos de uso y disfrute de bien de dominio público destinado a uso público.

"[C]uando la cuestión involucrada es de **interés público** y el [mandamus] tiene por objeto lograr la ejecución de un **deber público, el pueblo es considerado como la parte especialmente interesada**, y el demandante no necesita probar que tiene un interés particular en el resultado del caso. **Basta con demostrar que es un ciudadano y, como tal, está interesado en la ejecución y protección del derecho público.**" Sentencia de 17 de agosto de 2026, emitida por el Honorable Anthony Cuevas, *El Puente de Williamsburg v. Méndez*, SJ2026CV02179 (904), citando *AMPR v. Srio. Educación, ELA*, 178 DPR 253, 265-266 (2010); citando a *Asociación de Maestros de PR v. Pérez, Gob. Interino*, 67 DPR 848, 851 (1947).

129. Las Recurrentes son ciudadanas con legitimación para impugnar la Ordenanza que pretende impactar un bien de destino público, bajo título y custodia municipal, son todas aquellas personas que usan y disfrutan el bien de destino público, donde quiera que residan en Puerto Rico, en particular los residentes o propietarios en el Municipio de San Juan, y más directamente los colindantes del Parque y residentes del barrio. El hecho de que el bien impactado es de dominio público también afecta personalmente a miles de personas en su derecho ciudadano.

130. Las Recurrentes tienen un nexo estrecho con El Escambrón en virtud de la localización de sus residencias y propiedades, y uso y disfrute del Parque.

131. Por su naturaleza, la Ordenanza mediante la cual se pretende ceder derechos públicos sobre un bien de uso y destino público está revestida de interés público. Como tal, el Pueblo es la parte especialmente interesada. Particularmente los residentes del Municipio de San Juan son los usufructuarios y beneficiarios más directos del derecho de uso y disfrute del bien público objeto de la Ordenanza. Como propietarias y residentes de San Juan en los barrios alrededor del Parque El Escambrón, y usuarias del mismo, las Recurrentes son usufructuarias con interés en exigir la protección de los bienes públicos que la Ordenanza pretende enajenar.

132. El Código Municipal imponer al Municipio el deber de "**atender las necesidades de la comunidad local.**" *Pfizer Pharm. v. Mun. de Vega Baja*, 182 D.P.R. 267, 286 (2011) (refiriéndose a la Ley de Municipios Autónomos, Ley 181-1991, derogada) La comunidad local ha sido vocal al respecto en cuanto a la indeseabilidad de añadir más volumen de autos en la isleta de San Juan por la condición precaria en la que se encuentran los accesos y salidas de este sector. Por lo cual se han expresado en contra del estacionamiento propuesto dentro del campo de juego del Sixto Escobar y las 950 plaza adicionales que viabiliza la Ordenanza Número 4.

133. La Ordenanza no hace referencia alguna a estudios de tráfico ni de necesidad.

134. En *Rivera Santiago v. Cobián China*, 69 D.P.R. 672, 676 (1949), el Tribunal Supremo expresó: "Hoy la propiedad tiene una función social que es la de servir a la sociedad y no exclusivamente a su dueño. . . .En el nuevo concepto el privilegio individual queda supeditado al interés social."

135. La academia y la jurisprudencia coinciden en que el régimen del suelo urbanístico está fundamentado en la doctrina de la función social de la propiedad. Esto significa que la condición de ser dueño de una propiedad tiene límites y el dueño no tiene libertad de realizar obras que no resulten incompatibles con los derechos de otros y sus deberes de custodia, entre otros. Entiéndase, el Municipio no tiene autorización para gravar o enajenar estos bienes públicos aún si de hecho fuera más que custodio, nudo propietario.

136. El terreno objeto de la Ordenanza es en sí un bien jurídico público de carácter supraindividual e indisponible a su destrucción o modificación unilateral por parte del Municipio. El Municipio no tiene autoridad para unilateralmente disponer de las características históricas, recreacionales y naturales de El Escambrón, un balneario *público*. Artículo 284 del Código Civil.

137. Las Recurrentes no están objetando un permiso; están objetando una legislación municipal. El requisito de legitimación es diferente. El Municipio no ha atendido las necesidades de las Recurrentes colindantes y usuarias que forman parte de la comunidad local del Parque. Las Recurrentes no tienen otro recurso para ventilar sus reclamos. Por analogía, la naturaleza de la

Ordenanza amerita liberalidad en la legitimación para la revisión judicial, como lo es en el recurso de mandamus.

138. En el mandamus se acude al tribunal para solicitarle que ordene al funcionario público a cumplir con su obligación ministerial. Igualmente, este caso solicita se le ordene al Municipio “**atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes.**”

139. El Municipio parece darle prioridad a acelerar y viabilizar el financiamiento privado del propuesto superficiario sin realmente atender las necesidades de la comunidad y el interés público.



Today's News | Miguel Romero defends the project in El Escambrón and says that "it's not a multi-...

J. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza sin publicar Informe o Acta en violación al derecho a un debido proceso de ley constitucional.

140. La Ordenanza se aprobó por el Alcalde sin que la Asamblea Municipal publicara Informe o Acta de la “vista”. Según los Artículos 3.23 (E) y 4.17 de la Resolución Número 36 de la Serie 2021-2022, conocido como el Reglamento de la Legislatura Municipal de San Juan, habría un informe con hallazgos, conclusiones y recomendaciones, que habría de presentarse a la Secretaría con la determinaciones y recomendaciones. Sin informe publicado para comentarios de la comunidad haciendo constar que la evidencia recibida en la vista fue evaluada, la Asamblea Municipal decidió hacer una reunión privada por Zoom para enmendar el proyecto de Ordenanza sin participación ciudadana. El Alcalde aprobó la Ordenanza enmendada en dicha reunión.

141. El diálogo es un proceso de verdadera interacción por el cual los seres humanos se escuchan los unos a los otros con profundidad suficiente para cambiar de acuerdo [con] lo que aprenden. Cada uno hace un serio esfuerzo para considerar las preocupaciones de los demás, aún y cuando los desacuerdos persisten. Ninguno de los participantes renuncia a su identidad, pero cada uno reconoce las demandas de los demás de manera que actuará de manera diferente hacia el otro.” Informe Comisión Especial Independiente: Ante Nuevos Retos Nuevas Visiones, Rama Judicial de Puerto Rico (2016). <https://poderjudicial.pr/documentos/informes/Informe-Final-CEI-Digital-2015.pdf>

142. El Tribunal Supremo ha establecido que “[...] el requisito de que se prepare un informe sobre la vista pública responde a otro importante propósito. La LPAU requiere que la agencia analice todas las sugerencias de las partes interesadas que participen en el proceso de reglamentación. 3 L.P.R.A. sec. 2124. “La agencia tomará en consideración, además de **los comentarios escritos y orales que le hayan sometido**, su experiencia, competencia, técnica, conocimiento especializado, discreción y juicio.” *Asoc. De Farmacias*, supra. (Énfasis suplido). Mediante la exigencia de que se prepare un informe sobre la vista pública, la LPAU asegura que la participación en dicha vista de todas las partes interesadas sea realmente efectiva. Al preparar el informe, el funcionario que presidió la vista tiene que enfrentar y **considerar todos los argumentos y comentarios que hayan hecho todas las partes**. De esta manera, pues, se garantiza que dichos comentarios sean **escuchados con detenimiento**. Como en el caso de autos no se preparó dicho informe, no podemos estar seguros que lo que se ventiló en la vista pública fue adecuadamente considerado por el Secretario o Secretaria de Salud al promulgar el Reglamento. Al no prepararse el informe, pues, **queda en duda si la participación de las partes fue realmente considerada como requiere la ley, o si quedó frustrado este genuino e importante propósito de celebrar la vista pública.**” *Asociación de Farmacias v. Departamento de Salud*, 156 D.P.R. 105 (2002). (Énfasis en original y añadido). Aunque el caso citado versa sobre los procedimientos bajo LPAU, los principios de debido proceso aplicables son los mismos.

143. El 11 de septiembre de 2026, el Alcalde aprobó la Ordenanza sin publicación de un Informe o Acta preparada por la Asamblea Legislativa sobre la vista pública celebrada el 29 de julio de 2026. Esto constituye un defecto de debido proceso de ley. Sin informe no hay análisis completo no y no ha se aquilata la razonabilidad de la información recibida, lo que convierte la “vista pública” en una mera marca de cotejo.

K. El Municipio de San Juan cometió error y actuó ultra vires al aprobar una Ordenanza que viola el interés público y el Art. VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico.

144. La doctrina en general reconoce limitaciones del dominio en interés público o general, que derivan del Derecho Público mediante reglamentación. Como señala Puig Brutau, “[e]n el suelo urbano no se pueden construir los edificios donde se quiera, para cualquier finalidad (industrial, comercial, residencial), con el volumen que se quiera, ni con un estilo que pueda romper la posible armonía de un conjunto”. Fontáñez Torres, E. & Jiménez Cadena, F., La propiedad y la clasificación de los bienes en el Código Civil de 2020, Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Vol. 91, pág. 1028. (citas omitidas).

145. Si conforme a los términos de la Ordenanza la estructura del propuesto estacionamiento no habrá de exceder la huella del estacionamiento existente, es razonable concluir que dicha estructura constaría de una elevación que obstruiría la vista al mar desde la avenida Muñoz Rivera. Los *renderings* publicados 13 días después de la aprobación de la Ordenanza no ilustran las verdaderas dimensiones del estacionamiento previsto.

146. La vista al *Peñón de San Jorge* es un paisaje icónico de la isleta de San Juan.

147. Los Recurrentes y el público en general tiene derecho a disfrutar las vistas del balneario.

148. A corto plazo, el estacionamiento propuesto no tiene valor para el interés público. Las necesidades de transportación pública en actividades multitudinarias se han suplido exitosamente por el mismo Alcalde. Existen numerosos otros estacionamientos sub-utilizados para suplementar los sistemas de transportación existentes y en el Parque del Tercer Milenio ya se estará

construyendo otro estacionamiento, según surge del contrato. **Ver Anejo 11.** Las Recurrentes pueden someter testimonios que el estacionamiento existente está mayormente vacío todo el año, excepto en contadas ocasiones.

149. A mediano plazo, el propuesto estacionamiento no tiene valor para el interés público, dado que es previsible que, debido a los eventos climáticos, marejadas e inundaciones, una estructura de estacionamiento en el predio objeto de la Ordenanza se convertiría relativamente pronto en un adefesio. Se solicita al Tribunal que tome conocimiento judicial de la erosión que, en el mismo litoral, ha causado el acelerado deterioro y colapso de secciones del Paseo Lineal de Puerta de Tierra que fue inaugurado en 2016, a penas 10 años atrás. Mientras que en el mismo Parque, el complejo de estructuras para tres piscinas olímpicas del Escambrón fue implosionado en su totalidad debido a su avanzado estado de deterioro por erosión.



150. A largo plazo, el propuesto estacionamiento tampoco tiene valor para la comunidad. Los estudios reflejan que Puerto Rico está perdiendo población. Por tanto, conforme a la realidad demográfica se proyecta que habrá menos vehículos y menos necesidad de estacionamiento.

151. Diferentes sectores de la comunidad, incluyendo surfistas de La Ocho y el grupo comunitario “Escambrón Unido”, han expresado oposición a la construcción de más estructuras en estos predios. Se solicita que el Honorable Tribunal tome conocimiento judicial del expediente Escambrón Unido v. OPGPe, KLRA 2025-00233 en el Tribunal de Apelaciones.

152. La Ordenanza no cita ningún estudio que justifique que un estacionamiento en el lugar que se pretende enajenar sea necesario o conveniente. El Municipio de donde surge la necesidad de un nuevo estacionamiento de esta capacidad.

153. La Ordenanza está en conflicto con los términos de la Escritura, varios estatutos federales y estatales, y la Constitución de Puerto Rico, Artículo VI, Sección 19, y la Constitución de Estados Unidos, Enmiendas V y XIV.

154. El Art. VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico dispone que "será política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico **la más eficaz conservación de sus recursos naturales**, así como el mayor desarrollo y **aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad**". (Énfasis añadido)

155. En este caso pone de manifiesto la tensión en la relación jurídica entre el Municipio y los ciudadanos usufructuarios de un bien de dominio público respecto a legislación municipal que tendría un impacto en recursos naturales y el aprovechamiento por la comunidad que los usa y disfruta.

VI. CONCLUSIÓN

A la luz de los defectos de fondo de la Escritura, la misma es nula. Por consecuencia, el Municipio no adquirió el título como nudo propietario. Aún si hubiera adquirido el título, la Ordenanza es nula por múltiples fundamentos: 1) el Municipio carece autoridad para enajenar un derecho del Pueblo, 2) el Municipio carece autoridad para desafectar o cambiar el destino de un bien de uso público para beneficio de una entidad privada, 3) el Municipio no obtuvo relevo de gravamen federal para desafectar o cambiar el destino de un bien de uso público, 4) el Municipio no obtuvo deslinde de la delimitación de la zona marítimo-terrestre, 5) el Municipio no puede ceder terreno para aprobar construcción de estructura permanente en zona inundable, 6) el Municipio incumple su deber de mantenimiento y cuidado para beneficio de la comunidad, 7) el Municipio no tiene autoridad para usar la cesión de superficie como subterfugio para incumplir el requisito de subastas del Código Municipal, 8) la Ordenanza contiene términos vagos y

ambiguos que no se pueden aprobar, 9) el Municipio no tiene autoridad para abdicar sus deberes legales y constitucionales hacia la ciudadanía, 10) el Municipio carece de autoridad para abdicar sus deberes legales y constitucionales al ambiente y la naturaleza dejándolas a discreción de una entidad privada, 11) el Municipio no celebró una vista pública bona fide escuchando a las partes sin prejuicio conforme al Código Municipal y en cumplimiento de las garantías de un debido proceso de ley, 12) la Asamblea Municipal no publicó acta o informe de la “vista” para comentario público antes de la aprobación por el Alcalde, 13) la Ordenanza viola el interés público y el Art. VI, Sección 19 de la Constitución, sin atender las necesidades de la comunidad local a la cual las Recurrentes pertenecen.

VII. SÚPLICA

En vista de los hechos y derecho aplicable, los Recurrentes muy respetuosamente solicitan que se declare con lugar la Solicitud de Sentencia Declaratoria determinando que la Escritura y la Ordenanza son nulas; en la alternativa, se solicita que se declare con lugar el Recurso de Revisión, y por los fundamentos antes expresados, declare nula y/o inconstitucional la Ordenanza Número 4.

EN MERITO DE TODO LO CUAL, los Recurrentes, respetuosamente solicitan a este Honorable Tribunal que declare con lugar la presente Solicitud de Sentencia Declaratoria y Recurso de Revisión, y cualquier otro remedio que en derecho proceda.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDA.

En San Juan, Puerto Rico, a 1 de octubre de 2026.

Isabel Abislaimán-Quílez
 RUA Núm. 10,595
 P.O. Box 9023303
 San Juan, Puerto Rico 00902-3303
 T. (787) 525-6242
 abislaiman@gmail.com