



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

JOSÉ G. BAREA FERNÁNDEZ  
420 PONCE DE LEÓN, OFICINA 303  
SAN JUAN, P.R. 00918  
Parte Querellante

v.

JUNTA DE DIRECTORES DEL  
CONDOMINIO SOL Y PLAYA Y/O  
CONSEJO DE TITULARES DEL  
CONDOMINIO SOL Y PLAYA;  
SR. NORMAN IRIZARRY  
Parte Querellada

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE RINCÓN  
Interventor

Querrela Núm.: 21-098-AG

Sobre: Solicitud de deslinde de  
límite interior tierra adentro de  
la Zona Marítimo Terrestre

Caso Núm.:

O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019

**RESOLUCIÓN Y NOTIFICACIÓN**

Se presentó ante la consideración de la Secretaria Interina del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales del Gobierno de Puerto Rico (DRNA), el 3 de junio de 2022, un Informe en el cual el Oficial Examinador, Lcdo. Luis González Ortiz, recomienda que declaremos nula *ab initio* la Certificación de Deslinde concedida en el caso número O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019, del 17 de noviembre de 2020.

**I. RESOLUCIÓN**

Luego de evaluar la totalidad del expediente administrativo, en virtud de los poderes y facultades que confiere la Ley Núm. 416-2004, según enmendada, conocida como la Ley de Política Pública Ambiental, y los reglamentos promulgados a su amparo, se RESUELVE:

A. Se ACOGE el Informe del Oficial Examinador, cuya copia se hace formar parte de la presente Resolución.

B. Se declara nula *ab initio* la Certificación de Deslinde concedida en el caso O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019, el 17 de noviembre de 2020.

C. A solicitud de parte interesada, se podrá dar comienzo a otro procedimiento de deslinde.

## **II. APERCIBIMIENTO:**

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden.

La agencia, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración.

Si la agencia acoge la moción de reconsideración pero deja de tornar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.







GOBIERNO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

JOSÉ G. BAREA FERNÁNDEZ  
420 PONCE DE LEÓN, OFICINA 303  
SAN JUAN, P.R. 00918

Parte Querellante

v.

JUNTA DE DIRECTORES DEL  
CONDominio SOL Y PLAYA Y/O  
CONSEJO DE TITULARES DEL  
CONDominio SOL Y PLAYA;  
SR. NORMAN IRIZARRY

Parte Querellada

v.

MUNICIPIO AUTONOMO DE RINCÓN

Interventor

Querella Núm.: 21-098-AG

Sobre: Solicitud de deslinde de  
límite interior tierra adentro de  
la Zona Marítimo Terrestre

Caso Núm.:  
O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019

INFORME

A LA LCDA. ANAÍS RODRÍGUEZ VEGA,  
SECRETARIA INTERINA:

COMPARECE el licenciado Luis González-Ortiz, Oficial Examinador designado en este caso, y muy respetuosamente presenta este escrito:

I.

RELACIÓN DEL CASO

El 17 de mayo de 2021, el señor José G. Barea Fernández (el "Querellante") presentó la querella que da origen a este caso sobre "Impugnación de deslinde al amparo del Reglamento número 4860 DRNA". Véase Reglamento para el aprovechamiento, vigilancia, conservación y administración de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre del 29 de diciembre de 1992 (el "Reglamento 4860").



Alegó, en esencia, que la parte querellada, en conjunto el Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa (el "Condominio" o "parte querellada"), presentó ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (el "DRNA") una solicitud de deslinde bajo el número O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019; que el 27 de diciembre de 2019, el DRNA emitió un Aviso Público para Solicitud de Deslinde del Límite Interior Tierra Adentro de la Zona Marítimo Terrestre; que el 17 de noviembre de 2020, el DRNA acogió el deslinde tal y como fuera propuesto por el Condominio; que el Condominio solicitó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (la "OGPe") un permiso de construcción, el cual fue autorizado bajo el número 2020-344034-PCOC-010841; que el Condominio comenzó las obras el 18 de abril de 2021; y que el deslinde aprobado por el DRNA no cumplía con las disposiciones de ley aplicable. Acompañó con dicha querrela un informe pericial preparado por el Dr. Miguel Canals, intitulado "Reporte pericial sobre deslinde de la zona marítimo terrestre", con fecha del 30 de abril del 2021. El 23 de junio del 2021, el Querellante presentó una "Moción Acompañando Informe Enmendado". Acompañó con dicho escrito un informe pericial enmendado preparado por el Dr. Miguel Canals.

El 29 de junio de 2021, el Municipio Autónomo de Rincón (el "MAR" o "parte interventora") presentó una "Urgente Solicitud de Intervención". El 30 de junio de 2021, se emitió Resolución Interlocutoria ordenando al Director Interino de la oficina de asuntos legales del DRNA a que asignara un abogado que atendiera este asunto; instruyendo al Querellante, además, a llevar varias de sus causas de acción, alegadas en la querrela, ante el Departamento de Asuntos del Consumidor; y autorizando la intervención solicitada por el MAR.

El 6 de julio de 2021, el MAR radicó una Urgente moción para reiterar solicitud de cese y desista contra el Condominio. El 8 de julio de 2021, la parte querellada presentó una Moción de

Desestimación. Alegó que no se le había notificado la querrela conforme a derecho; que de la querrela presentada no se desprendía violación alguna que justificara llevar a cabo una acción bajo el artículo 37 del Reglamento 6442 de Procedimientos Administrativos del DRNA; que el Condominio está construido hace más de 20 años, pues fue en 1997 cuando se comenzó a construir; que los huracanes Irma y María causaron impactos estructurales en la verja y el área recreativa del condominio, por lo que siguiendo instrucciones del DRNA, para el mes de octubre de 2017, los escombros resultantes fueron removidos y se instaló una verja periferal de alambre eslabonado demarcando el límite de la propiedad; que el área en dónde ubica el Condominio no es hábitat crítica del Carey; que la reconstrucción de las facilidades recreativas del Condominio ocurren en terrenos privados, siguiendo la misma huella que las facilidades existentes desde 1997; que el Condominio obtuvo los permisos correspondientes, incluyendo el deslinde del LITA (Límite Interior Tierra Adentro)- ZMT (Zona Marítimo Terrestre) y los bienes de dominio público ("BDP") asociados a la ZMT; que tanto la parte querellante como la parte interventora tuvieron la oportunidad de insertarse en los procedimientos administrativos de deslinde habidos ante el DRNA; que el inicio de este procedimiento constituía un subterfugio de dichas partes para subsanar su falta de diligencia de insertarse en los anteriores procesos administrativos; que el Querellante incoó la querrela al no querer pagar por una derrama en conexión con la reconstrucción de las facilidades recreativas; y que el MAR intentaba incautar terrenos privados del Condominio, sin justa compensación, en violación al derecho constitucional a la propiedad privada.

El 12 de julio de 2021, dicha parte presentó una Moción suplementaria reiterando moción de desestimación por falta de notificación. Alegó nuevamente que el DRNA no le notificó la solicitud de intervención de el MAR, en violación al Artículo 14



del Reglamento de Procedimientos Administrativos del DRNA, número 6442, por lo que, al no haberse cumplido con dicha regla, se le había violado el debido proceso de ley en su vertiente procesal.

El 14 de julio de 2021, el Condominio presentó una Moción Reiterando Anulación de Vista; y el 15 de julio de 2021, el coquerellado, señor Norman Irizarry, presentó una Moción de Desestimación. El 3 de agosto de 2021, el entonces secretario del DRNA, licenciado Rafael A Machargo Maldonado, emitió una Resolución Interlocutoria declarando No Ha Lugar las solicitudes de desestimación presentadas en esa etapa de los procedimientos.

El 9 de agosto de 2021, el Querellante desistió de la reclamación contra el señor Norman Irizarry. Dicho desistimiento fue acogido mediante Orden y notificación del 10 de agosto de 2021.

El mismo 9 de agosto de 2021, la parte querellada presentó una solicitud de desestimación por disposición sumaria, anejando a la misma abundante evidencia documental. Alegó que el deslinde certificado por el DRNA pasó por un riguroso proceso evaluativo por más de 12 meses y tomó en consideración todos los aspectos que el Reglamento 4860 requería; que la parte interventora estaba actuando a destiempo al no haber acudido a este foro cuando se estaba llevando a cabo el procedimiento de deslinde; que su reclamo substantivo sobre el proceso de deslinde llevado a cabo no aportaba información que el DRNA no hubiese tenido ante su consideración al momento de certificar el deslinde; y que este proceso era un ataque colateral para paralizar un permiso de construcción.

Luego de la presentación de múltiples escritos adicionales por las partes, el 8 de septiembre de 2021, el MAR presentó una extensa y documentada oposición a solicitud de resolución sumaria y solicitud de resolución sumaria. Alegó, en esencia, que el fin de este procedimiento es la corrección de un error administrativo ante el hecho inequívoco de que el deslinde que certificó el DRNA está plagado de errores y, como consecuencia, no debió ser

certificado; que no se le dio cumplimiento total al proceso de notificación ciudadana que exige el Reglamento 4860 para cuando se están llevando a cabo procesos de deslindes de la ZMT, pues no se publicó en el portal de internet del DRNA la información sobre la solicitud de deslinde; y que substantivamente el deslinde certificado contenía una gama de errores que requerían se ordenara un nuevo deslinde.

Ante tales planteamientos, el 4 de mayo de 2022 le concedimos término a la parte querellada para que mostrara causa por lo cual no debíamos recomendarle a la señora Secretaria Interina del DRNA que ordenase un nuevo deslinde.

El 19 de mayo de 2022, la parte querellada presentó una Moción en cumplimiento de orden del 4 de mayo de 2022 y en oposición a la recomendación. Adujo, en esencia, que no procedía la recomendación de la realización de un nuevo deslinde por cuanto no surgía del expediente administrativo que el DRNA hubiese actuado erróneamente al emitir la certificación de deslinde; que el DRNA no tenía jurisdicción sobre la querella presentada; que la reclamación del querellante estaba prescrita; que el DRNA ha reconocido en varias ocasiones que el deslinde está correcto y la verja a construirse no está en la ZMT; que la parte querellada tiene derechos adquiridos bajo la Ley de Puertos de 1880 y bajo el Reglamento 4860; y que el DRNA estaría actuando en contra de sus propios actos al ordenar un nuevo deslinde.

Habiendo estudiado los cientos de folios de que se componen los tres volúmenes de documentos de este caso, evaluado la evidencia documental, y estudiado y analizado las múltiples controversias de hechos y derecho existentes, formulamos las siguientes:

## II.

### DETERMINACIONES DE HECHO

1. El Condominio Sol y Playa (el "Condominio") está ubicado



en el kilómetro 1.2 de la carretera estatal PR 429, al sur del sector Córcega, en el barrio Calvache del MAR.

2. El 11 de septiembre de 1997, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE, 98-08-0013) aprobó la construcción del Condominio. Este permiso se dio en función de la aprobación de una consulta de ubicación número 95-25-00136-JPU-M.

3. El permiso conformaba a todos los requerimientos legales establecidos, incluyendo un deslinde del límite interior tierra dentro de la zona marítimo terrestre y los bienes de dominio público; y se dio cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental.

4. El Condominio se comenzó a construir en el 1997 y su dedicación al régimen de Propiedad Horizontal se constituyó el 20 de agosto de 1998. Esta propiedad se encuentra inscrita en el Folio número 75 del Tomo 122 de Rincón, Sección de Aguadilla, finca número 5858.

5. El origen de esta finca data del año 1860, fecha en que se acreditó la posesión a los antiguos de dueños desde tiempo inmemorial mediante expediente de dominio, procediendo su primera inscripción el 25 de agosto de 1883, al Folio 49 del Tomo 1, finca número 16 de Rincón, inscripción 1ra.

6. A raíz del paso del Huracán María por Puerto Rico, el 18 de septiembre del 2017, las facilidades recreativas y la verja que delimitaban la propiedad comunal del Condominio fueron impactadas.

7. El Condominio procedió a contratar servicios para el removido de los escombros y la instalación de una verja de alambre eslabonado demarcando el límite de su propiedad.

8. El 25 de enero de 2018, la entonces Secretaria del DRNA, licenciada Tania Vázquez Rivera, emitió una aprobación de emergencia (DRNA, O-BD-CZM01-SJ-006698-1901-2018) al Condominio, autorizando la construcción de la verja destruida, a tenor con el Artículo 16 del Reglamento 4860. Dicho permiso se concedió bajo la

Orden Administrativa 2017-07, que eximía del trámite ordinario de permisos a obras de reconstrucción afectadas por el Huracán María.

9. Según la autorización concedida al Condominio, la verja debía ser establecida a una distancia de 50 pies de los edificios existentes; debía contar con un Permiso general de otras obras de la OGPe; la obtención de una póliza de responsabilidad pública por un mínimo de \$200,000; y debía procurar la presencia y asistencia de un biólogo para que realizara las tareas de observador de especies marinas protegidas, entre otros.

10. Posteriormente, el DRNA emitió una "Enmienda Aprobación de Emergencia" en la cual autorizó que la verja se construyera a una distancia de 59 pies y 11 pulgadas de los edificios existentes; y se expresó, además, que el área verde que ubicada dentro de la verja estaría sujeta a un posterior deslinde de la zona marítimo terrestre, añadiendo que "[s]i se determina que esos terrenos son parte de dicha zona los propietarios del Condominio Sol y Playa deberán pagar un canon anual por la ocupación de esos terrenos".

11. Como parte del trámite del permiso ante la OGPe, se le requirió al Condominio un nuevo deslinde del LITA-ZMT y los BDP.

12. El Condominio contrató los servicios del señor Ángel Román Más para que dirigiera los trabajos conducentes a la recertificación del deslinde de la ZMT y BDP asociados a dicha zona.

13. El 6 de diciembre de 2019, el Condominio, por conducto del señor Román Más, presentó ante el DRNA una solicitud de deslinde del límite interior tierra adentro de la zona marítimo terrestre, número O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019.

14. El 27 de diciembre de 2019, el de DRNA emitió un Aviso Público notificando a la ciudadanía sobre la solicitud de deslinde presentada por el Condominio; y concediendo el término de 30 días subsiguientes a la fecha de publicación del aviso para que cualquier persona que deseara la celebración de una vista pública



así lo solicitara. El edicto se publicó en el periódico Primera Hora.

15. La solicitud de deslinde ni el trámite seguido en el otorgamiento de la certificación de deslinde se colocó en el portal cibernético del DRNA. No fue hasta el 3 de agosto de 2021, en que se publicó en el portal cibernético del DRNA la notificación de la solicitud de deslinde, la cual data del 6 de diciembre de 2019.

16. De igual forma, no fue hasta el 4 de agosto de 2021, un día después de haberse publicado la solicitud de deslinde, que se publicó la notificación de la certificación de deslinde en el portal cibernético del DRNA, la cual data del 17 de noviembre de 2020.

17. En el mes de diciembre de 2019, el Condominio instaló dos rótulos para notificar a la ciudadanía en general sobre el deslinde, según ordenado por el DRNA. Dichos rótulos estuvieron instalados desde el mes de diciembre de 2019 hasta noviembre de 2020.

18. El 18 de mayo del 2020, el Querellante solicitó, mediante correo electrónico al señor Gerardo J. Ramos Velázquez, Director Interino de División de agrimensura del DRNA, información sobre el estado del proceso de deslinde. El Querellante tenía conocimiento del procedimiento de deslinde, pero no solicitó intervención ni celebración de vista pública.

19. El 23 de junio de 2020, un agrimensor del DRNA, el señor Carlos Vega Santos, visitó el predio a ser deslindado y preparó un Informe de Campo. El agrimensor Vega Santos señaló, entre sus observaciones, que (1) la verja del condominio era de 5 pies de altura y estaba sepultada al menos 3 pies por efecto de la acumulación de arena depositada por el viento; (2) en la verja se podía observar material vegetativo y basura que se había acumulado por efectos del oleaje; (3) que aun así el señor Mas (sic) insiste en referirse al nivel mareal para establecer la LITA; y (4) que el

señor Mas (sic) no estaba tomando en consideración las características físicas de la playa, entendiendo que la LITA NO ocupa la alta playa.

20. A pesar de dichas observaciones y/o preocupaciones establecidas por el señor Vega Santos, no surge de ese expediente administrativo si las mismas fueron atendidas o discutidas previo a la aprobación del deslinde por el personal del DRNA.

21. El 17 de noviembre de 2020, el DRNA, mediante misiva a esos efectos, dio su aprobación al deslinde solicitado por el Condominio, pues "luego de haber evaluado los documentos sometidos, la división de agrimensura certifica que el LITA de los BDPMT y la ZMT según presentado es de nuestra conformidad".

22. El Condominio dio notificación de la determinación del DRNA a todas las personas concernidas según el Reglamento, mediante misivas enviadas por correo certificado, incluyendo al MAR.

23. No surge del expediente administrativo que el MAR, el Querellante o persona alguna haya solicitado la celebración de una vista pública, haya solicitado intervención en dicho procedimiento de deslinde o solicitado reconsideración de la autorización concedida por el DRNA.

24. El 17 de mayo de 2021, el Querellante presentó la querrela que da origen en este caso.

A tenor con las anteriores Determinaciones de Hecho, formulamos las siguientes:

### III.

#### CONCLUSIONES DE DERECHO

##### A.

1. La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, Sección 3.7. - sobre Conferencia con Antelación a la Vista; Órdenes y Resoluciones Sumarias (3 L.P.R.A. § 9647), dispone como sigue:



- (a) Si la agencia determina que es necesario celebrar una vista adjudicativa, podrá citar a todas las partes o sus representantes autorizados e interventores, ya sea por su propia iniciativa o a petición de una de las partes, a una conferencia con antelación a la vista, con el propósito de lograr un acuerdo definitivo o simplificar las cuestiones o la prueba a considerarse en la vista. Se podrán aceptar estipulaciones, siempre que la agencia determine que ello sirve a los mejores intereses públicos.
- (b) **Si la agencia determina a solicitud de alguna de las partes y luego de analizar los documentos que acompañan la solicitud de orden o resolución sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquéllos que obren en el expediente de la agencia, que no es necesario celebrar una vista adjudicativa, podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias, ya sean de carácter final, o parcial resolviendo cualquier controversia entre las partes, que sean separable de las controversias, excepto en aquellos casos donde la ley orgánica de la agencia disponga lo contrario.**

La agencia no podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias en los casos en que (1) existen hechos materiales o esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la querella que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la petición una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derechos no procede. (énfasis nuestro)

2. De igual forma, el Artículo 29 sobre Desestimación o disposición sumaria, del Reglamento de Procedimientos Administrativos del DRNA, dispone cómo sigue:

- (1) El oficial examinador que presida el procedimiento podrá recomendar que se desestime o que se disponga sumariamente una querella, solicitud u orden a requerimiento de parte o "motu proprio", cuando la misma presente alguna de las siguientes condiciones:
- a. Que no plantea hechos que justifiquen la concesión de un remedio.
  - b. **Cuando no haya controversia real en los hechos y como cuestión de derecho proceda que se dicte resolución a favor de la parte promovente.**

- (2) El oficial examinador, a quien se le refiera una solicitud de desestimación de la disposición sumaria, referirá la misma con su recomendación al Jefe de la Agencia para su adjudicación.
- (3) La determinación de desestimación o disposición sumaria de la querella o solicitud sólo será revisable por medio de la radicación de una oportuna moción de reconsideración desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la Resolución u Orden. Si la disposición del caso se hizo originalmente sin su celebración, la Agencia celebrará una vista para considerar la Moción de Reconsideración. (énfasis nuestro)

3. Como veremos, no son correctos los planteamientos de la parte querellada a los efectos de que el DRNA actuó correctamente al emitir la certificación de deslinde; que el DRNA no tenía jurisdicción sobre la querella presentada; que la reclamación del Querellante estaba prescrita; que el DRNA ha reconocido en varias ocasiones que el deslinde está correcto y la verja a construirse no está en la ZMT; que la parte querellada tiene derechos adquiridos bajo la Ley de Puertos de 1880 y bajo el Reglamento 4860; y que el DRNA estaría actuando en contra de sus propios actos al ordenar un nuevo deslinde. No habiendo controversia de hechos materiales, procede que recomendemos como cuestión de derecho que se declare nulo *ab initio* la certificación de deslinde de 17 de noviembre de 2020.

**B.**

4. En nuestro ordenamiento la protección de los recursos naturales ostenta rango constitucional. Misión Industrial v. Junta de Calidad Ambiental, 142 D.P.R. 532 (1997). Así, el Artículo VI de la Constitución del Estado Libre Asociado, en su Sección 19, preceptúa, en parte, que "[s]erá política pública del Estado Libre Asociado 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...". 1 L.P.R.A. Const. de P.R. Art. VI. sec. 19.



5. El DRNA es la agencia con jurisdicción exclusiva sobre la delimitación de la zona marítimo terrestre. Véase Reglamento 4860; Blas Buono Correa v. Hon. Javier Vélez Arocho, 177 D.P.R. 415 (2009). Ciertamente, es obligación ministerial del DRNA el proteger los bienes de dominio público.

6. El Reglamento 4860 dispone que la actuación administrativa del DRNA sobre los bienes de dominio público marítimo terrestre perseguirá los siguientes fines:

- A. Delimitar la zona marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.
- B. Garantizar el uso público del mar, de su Ribera y del resto del dominio público marítimo terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

7. Según el Reglamento 4860, se considerarán bienes de dominio público los siguientes:

- (1) La Ribera del mar y de las rías, que incluye la zona marítimo-terrestre, determinada mediante deslinde o delimitación certificada por el Departamento, A tenor con los criterios establecidos en los Artículos 3 ó 15. Se considerarán incluidas en esta zona aquellas marismas, manglares ... Los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas.
- (2) Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
- (3) Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados de su ribera.
- (4) Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa.

8. De igual forma, el Reglamento 4860 establece, en su Artículo 3.1, en parte, los siguientes requisitos procesales de notificación ciudadana:

3.1 Deslinde de la zona marítimo-terrestre

A. El Departamento, una vez reciba una solicitud de deslinde o decida incoarla de oficio, publicará en su Portal de Internet la información sobre la solicitud, incluyendo el nombre del peticionario, la fecha de la solicitud, sin la acción es a petición de parte o de oficio, la dirección y una descripción del predio que se pretende deslindar, el propósito u obra propuesta en el predio, si alguna, el número de expediente y el término para que la ciudadanía presente información o emita comentarios.

...  
...  
...

G. Una vez el secretario certifique el deslinde, el peticionario; y en el caso de deslindes incoados de oficio, el Departamento, notificará dicho hecho a los propietarios colindantes y al Municipio dónde está ubicado el predio. La notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo y en el portal electrónico del Departamento, en el cual se indicará el área que se midió, el propósito del deslinde, cualquier otra información que ayude a identificar la obra propuesta, si alguna y el término que tiene la ciudadanía para ofrecer información, emitir comentarios o presentar una acción para cuestionar el deslinde ante el Departamento...(énfasis nuestro)

9. Ha señalado el Tribunal Supremo que las acciones de deslinde tienen el propósito de determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas, cuando se han confundido los linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de terceros. Zalduondo v. Méndez, 74 D.P.R. 637, 641-642(1953).

10. Ha expresado, además, que "el hecho de haberse intentado o practicado una acción de deslinde no impide que se vuelva a hacer, si existen **nuevas causas que lo justifiquen**". Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, 168 D.P.R. 142, 158(2006)(énfasis nuestro); Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 D.P.R. 897, 901(1952).

11. El Tribunal Supremo, de manera reiterada, ha enfatizado que las agencias administrativas están obligadas a cumplir con sus propios reglamentos. Junta de Planificación v. Frente Unido I, 165 D.P.R. 445, 461-64(2005); Ayala v. Junta Cond. Bosque Sereno, 190 D.P.R. 547, 567-568 (2014); García Troncoso v. ADT, 108 D.P.R. 53, 56 (1978); T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited Partnership, S.E.,



148 D.P.R. 70, 85 (1999). Es decir, las agencias deben observar estrictamente las reglas que ellas mismas promulgan. T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited Partnership, S.E., 148 D.P.R. a la pág. 81.

12. Es mandatorio y no opcional para el DRNA el requisito de publicación en su portal cibernético cuando el departamento reciba una solicitud de deslinde o cuando decida incoarla de oficio. Tal publicación debe incluir el término para que la ciudadanía presente información o emita comentarios sobre el deslinde solicitado o aprobado. La ciudadanía tiene derecho a participar en los procedimientos administrativos. Comisión Ciudadana v. G.P. Real Property, S.E., 173 D.P.R. 998, 1011(2008). Tal incumplimiento en este caso hace el proceso seguido para la certificación del deslinde uno erróneo, defectuoso y nulo.

**C.**

13. En efecto, en este caso no hay controversia alguna a los efectos de que procesalmente el trámite seguido por el DRNA en el otorgamiento de la certificación de deslinde al Condominio fue erróneo. Surge del expediente que no se colocó la solicitud del deslinde oportunamente en el portal cibernético del DRNA. Ello incumplió el Artículo 3.1 del Reglamento 4860. No fue hasta el **3 de agosto de 2021** en que se publicó en el portal cibernético del DRNA la notificación de la solicitud de deslinde, la cual data del **6 de diciembre de 2019**.

14. De igual forma, no fue hasta el 4 de agosto de 2021, un día después de haberse publicado la solicitud de deslinde, que se publicó la notificación de certificación de deslinde en el portal cibernético del DRNA, la cual data del **17 de noviembre de 2020**.

15. Tampoco le asiste la razón a la parte querellada sobre sus alegaciones de que el DRNA no tenía jurisdicción sobre la querrela presentada; que la reclamación del Querellante está

prescrita; y que el DRNA estaría actuando en contra de sus propios actos al ordenar un nuevo deslinde.

16. La facultad de los organismos administrativos para reconsiderar sus órdenes en cualquier momento que sea necesario para corregir un error, independientemente de lo que se establezca por la propia ley que crea el organismo, ha sido ampliamente reconocida. Martínez v. Tribunal Superior de Puerto Rico, 83 D.P.R. 717,721 (1961).

17. Además, ninguna parte en un procedimiento administrativo tiene un interés adquirido en los errores gramaticales y de procedimiento incurridos por una agencia administrativa. Mendoza Aldarondo v. Asociación de Empleados, 94 D.P.R. 564, 576 (1967).

18. En cuanto a la doctrina de los actos propios por razón de las actuaciones de los funcionarios del DRNA, la misma no aplica cuando, como en este caso, hay de por medio una cuestión de interés público que se interpone como barrera para la aplicación de dicha doctrina, todo ello en defensa de los derechos de la colectividad. Id. a la pág. 579. En síntesis, no le asiste la razón a la parte querellada.

**D.**

19. Por último, en cuanto a los aspectos substantivos del deslinde, es de notar que en su Informe de Campo del 23 de junio de 2020, el agrimensor Vega Santos señaló que (1) la verja del condominio era de 5 pies de altura y estaba sepultada al menos 3 pies por efecto de la acumulación de arena depositada por el viento; (2) en la verja se podía observar material vegetativo y basura que se había acumulado por efectos del oleaje; (3) que aun así el señor Mas (sic) insiste en referirse al nivel mareal para establecer la LITA; y (4) que el señor Mas (sic) no estaba tomando



en consideración las características físicas de la playa, entendiéndose que la LITA NO ocupa la alta playa.

20. A pesar de dichas observaciones y/o preocupaciones establecidas por el señor Vega Santos, no surge de dicho expediente administrativo si las mismas fueron atendidas o discutidas previo a la aprobación del deslinde por el personal del DRNA. No obstante, habiéndose incumplido el requisito reglamentario de publicación para la debida participación ciudadana, no es necesario atender este y otros asuntos substantivos levantados por las partes con relación a los criterios e indicadores utilizados para la concesión de la certificación del referido deslinde al Condominio.

A tenor con las anteriores Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho que preceden, formulamos la siguiente:

#### IV.

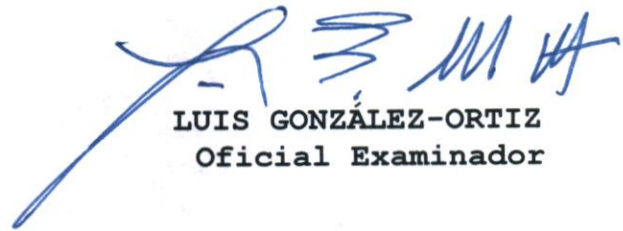
#### RECOMENDACIÓN

En el presente caso, dadas las circunstancias establecidas en los hechos antes relatados, analizados conforme a la política pública y reglamentación aplicable, y en virtud de las conclusiones de derecho a que hemos llegado, es nuestra recomendación a la señora Secretaria Interina del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales que emita una Resolución Final dando por terminada esta acción administrativa, declarando nula *ab initio* la Certificación de deslinde emitida al Condominio Sol y Playa el 17 de noviembre de 2020, Caso núm. O-AG-CERO2-SJ-00693-06112219; y ordenando un nuevo deslinde.

En consecuencia, con esta recomendación se debe dar por terminada la presente acción administrativa. Esta recomendación será examinada por la señora Secretaria Interina del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, quien, dentro de su amplia facultad discrecional, podrá aceptarla, modificarla o rechazarla, a la luz del análisis del derecho aplicable y de la evidencia que obra en el expediente administrativo. La misma entrará en efecto,

sin procedimientos ulteriores, cuando la señora Secretaria Interina del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emita su Resolución Final.

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de junio de 2022.



**LUIS GONZÁLEZ-ORTIZ**  
**Oficial Examinador**