

ORIGEN, HISTORIA Y DESARROLLO DE LA FINCA:

Como señalamos anteriormente el área se forma de las siguientes fincas:

Número de Parcela	Número de Catastro	Cabida Superficial Según Escrituras	
		cuerdas	metros ²
50B	77-473-000-001-04	18.11	71,185.88
258	77-473-000-001-05	8.88	34,915.19
257	77-473-000-001-06	8.15	32,057.35
Total		35.14	138,158.42

La Isla Municipio de Culebra, antes llamada San Ildefonso de la Culebra o Isla del Pasaje, fue fundada mediante el Plan de Colonización por Real Decreto el 3 de junio de 1880. Mediante ese plan, se lotificó la Isla en 92 segmentos, los cuales incluía a Cayo Pirata, Cayo Lobo, entre otros y varias zonas forestales al norte, noroeste y Punta del Soldado.⁴ Hasta finales del siglo XIX el área (bajo estudio) se mantuvo en estado selvático, al momento de la lotificación original de la Isla de Culebra de 1887. Como resultado de la lotificación varios lotes fueron establecidos en la península de flamenco que se describe como “desde Punta Tamarindo Grande hasta Punta Molinos al noroeste,” se señala además que el área se mantuvo como reserva forestal.⁵

Durante este periodo inicial gran parte de estos terrenos no se entregaron a ningún colonizador y se mantuvieron bajo dominios de la Corona Española. Estos terrenos pasaron a ser del Departamento de la Marina cuando como consecuencia de la Guerra Hispanoamericana España le cede a Puerto Rico a los Estados Unidos, eso dio paso a que en el año 1901 el presidente de Estados Unidos firmara un Decreto para que dichos terrenos pasaran a la custodia del Departamento de la Marina de Guerra de ese país, desde entonces su uso fue esencialmente militar.

En 1880 se registran personas que llegan a Culebra de otros municipios mayormente del Este motivados por los ofrecimientos e incentivos del Gobierno Español en la Isla. Estas personas debían ser agricultores de profesión, tener dinero para invertir, ser leal a la Corona y tener buena reputación entre sus pares. Además debían limpiar el solar y construir una vivienda en el mismo. La Isla se lotificó

⁴ Feliciano, 2001 pag 17

⁵ Feliciano 2001

finalmente en 1887 en solares de 62.50 y 31.25 cuerdas con fines agrícolas.⁶ Según el plano de 1887 (figura 7) el área bajo estudio corresponde a parte del lote # 50 y parte del 45, 51 y 46. Según Feliciano el lote 90 colindante con el área de estudio se había medido “dejando sin deslindar por ser de suelo pedregoso, clasificándolo como zona forestal.”⁷ Los nombres de los propietarios de los lotes 45, 46, 50, 51 del barrio Flamenco, concedidos para fines del año 1887 que aparecen en el plano de lotificación de 1887 son: lote #45- Guadalupe Ortiz, lote #46 sin nombre o no adjudicado, lote #50 no adjudicado o sin nombre, lote #51 no adjudicado o sin nombre.⁸

: En el año 1894 se identificaban 5 barrios en Culebra: San Ildefonso, San Isidro, Flamenco, Playa Sardinias I, Playa Sardinias II y Fraile. El área bajo estudio se localiza en el barrio Flamenco.

El cambio de régimen, trajo consigo cambios a los habitantes de la Isla de Culebra que se vieron inmersos en momentos de incertidumbre con la noticia de la remoción y mudanza de sus viviendas. En 1901, San Ildefonso, fue desmantelado y mudado a Dewey, como se conoce hoy día al pueblo de Culebra. Los vecinos de San Ildefonso y otras áreas rurales fueron mudados al lado opuesto de Ensenada Honda. No se honraron los títulos de propiedad otorgados por la Corona Española. . El Presidente Theodore Roosevelt estableció un centro naval en Culebra el 26 de junio de 1903 mediante la Proclama Número 4, permitiendo así las prácticas militares en los terrenos de reciente adquisición. Culebra se convirtió en el lugar principal de práctica de artillería y bombardeo hasta el cese en 1975.⁹

Los planos de 1905 -1913 de la isla de Culebra ubican el área bajo estudio dentro del área ocupada por la Marina o Armada Naval de Estados Unidos. Ver figuras 7 y 8.

⁶ Feliciano, Claro C. Apuntes y comentarios de la colonización y liberación de la Isla de Culebra (1880-1976). Fundación de Culebra. 2001 Pág. 18

⁷ Ibid pág 19

⁸ Ibid pág 32

⁹ Carmelo Delgado , 1989

Para el año 1905, la Marina autorizó el uso de las tierras de la Península de Flamenco a varios vecinos culebrenses para desarrollar la agricultura de frutos y la crianza de ganados, bajo la condición de que sus ocupantes estarían obligados a desalojar el lugar cuando la Marina decidiera en cualquier momento. Varias decenas de familias ocuparon dichos terrenos por mucho tiempo.¹⁰ Para el año 1936 el asentamiento de la península de Flamenco alcanzó aproximadamente 40 familias.¹¹ La zona era utilizada por los vecinos para moler granos cultivados, para la pesca, y se llevaban a cabo prácticas militares esporádicas de 1914 a 1928 periodo en que se desalojaba a familias residentes durante periodos de varios meses de prácticas. Esas familias comúnmente se trasladaban a residencias de familiares y luego de culminar las actividades militares se les permitía regresar a la zona. En el año 1957 la Marina decidió remover permanentemente la población de la Península de Flamenco.¹²

La península de flamenco tiene una vista espectacular en su parte alta y un dominio visual de la costa norte que lo hacen un lugar estratégico. A principios del siglo XX se construyeron en lo alto de la colina de Flamenco algunas estructuras: estación de telégrafo, algunos Bunkers áreas de observación y un helipuerto. El área como polígono de tiro de los aviones y embarcaciones militares se extendió desde el año 1914 hasta 1975, siendo el periodo de 1957 al 1972 fue el de mayor intensidad.¹³

Estas fincas (predios) trazados en el plano de 1887 se fueron dividiendo en parcelas y vendiéndose hasta hoy día. Los datos de la Escritura de compraventa indican que el **lote # 50** no consta en el Registro de la propiedad. Se indica que para esa fecha era propiedad de la Sucesión Cruz Rodríguez Ayala residentes de Culebra quienes fueron los dueños por más de 30 años, de esta última escritura se describe la finca como: "Rústica: "medio lote de terreno marcado como lote #50, en el plano de la Isla de Culebra y de su división de lotes firmado por Ramón García Sáez en Puerto Rico el 8 de octubre de 1887. Dicho medio lote número cincuenta sito en el barrio Flamenco. Se estima que la cabida actual está reducida a seis punto ochenta y dos cuerdas (6.82) de las 16.5 que aparecen en el catastro. Colinda por el norte con el lote

¹⁰ Feliciano 2001

¹¹ Ibid

¹² Ibid

¹³ Ibid

90, por el este con la zona forestal del lote 90 y con el 45 por el sur con los lotes numero 45 y 51 y por el oeste con el otro medio lote numero 50.

Lote # 45- (fincas 257, 258, 259, 260) En el plano del año 1887 el lote 45 aparece adjudicado a Guadalupe Ortiz¹⁴, según los datos del Registro de la propiedad la finca fue segregada. En la Inscripción primera se señala que Don "Bartolomé Alméstica Santiago tiene inscrita a su favor el citado lote de terreno numero 45 compuesto de 45 hectáreas de terreno a titulo de concesión según la inscripción primera, con la condición de dar paso por su posesión a los vecinos. En el Tomo 2 Folio 23 se describe se menciona el 28 de agosto de 1898 el delegado Don Miguel Ramírez concede la finca a Don Bartolomé Alméstica

El 28 de mayo de 1911 Don Bartolomé Alméstica y Santiago la segrega y la vende a Salvador Alméstica y se inscribió la finca 45 por titulo de compra a favor de Salvador Alméstica. Se documento la inscripción en el Registro de la propiedad el 16 de abril de 1912.

2nda inscripción -9 de Junio de 1938- Finca descrita como rustica en su inscripción primera, no tiene cargas. Consta inscrita a favor de Salvador Améstica Santiago y su esposa Constancia González quienes la adquieren de compra a Bartolomé Alméstica. Constancia Gonzáles falleció 22 de agosto de 1930 en Fajardo y Salvador Alméstica falleció el 9 de mayo de 1930 en Culebra sin haber dejado testamento, la Corte de Distrito de San Juan el 28 de octubre de 1937 declara por sus únicas herederas a sus hijas legítimas, Carmen, Cristina, Eulogia, y Juanita Alméstica González, 9 de Junio de 1938.

Finca Rustica, se señala que debido a la segregación que ha sufrido y que consta al margen de dicha inscripción, ha quedado reducida a 31 cuerdas, se menciona que colinda con el norte con el lote #56 , al este con la zona forestal, y al oeste con terrenos de Salvador Alméstica..

¹⁴ Feliciano, Pág. 31

Lote# 51” Descrito como “rustica” Medio lote de terreno marcado con el numero 51 compuesto de doce hectáreas situado en la parte noreste de Culebra en el barrio Flamenco. Linda por el norte con el lote 50 por el sur con otro medio lote 51 de Celestina Rodríguez y por el este con el numero 45 de Bartola Alméstica y por el Oeste con la Laguna de Flamenco inscrita en el folio 213 del tomo 1, 104 de Culebra La finca 183 (originalmente 45) paso a formar las No 257, 258, 259, y 260, Folios 245 1,6 y 10 de los tomos 5 y 6 de Culebra. Se forma de la división de 4 parcelas inscritas en Humacao 16 de Agosto de 1938.

Inscripción primera dice que es medio lote

Finca 258 - Tomo 6 - Folio 1 Según consta en el Registro de la Propiedad, Oficina de Humacao la 1 ra. Inscripción: Finca compuesta de 3 hectáreas y un 1/8 de terreno, sitio en el Barrio de Flamenco de la Isla de Culebras, Puerto Rico, en lindes por el norte con terrenos del Gobierno, en Sur con Juan de Matta Romero, Este con parcela que se le adjudica a Carmen Alméstica y por el Oeste con la parcela A, adjudicada a Eulogia Almestica. Su valor es de trescientos dólares. Se forma por segregación de la finca **183 al folio once (11)** del tomo tres (3), la cual no tiene cargas y figura inscrita a favor de Eulogia, Cristina, Carmen y Jovita Alméstica González, quienes la adquieren por herencia de sus padres Salvador Alméstica y Constancia González, según la inscripción segunda, por escritura del diez y ocho (18) de octubre de 1937, otorgada ante el notario Francisco Roballo López y los referidos herederos llevan a cabo la división material de dicha finca, adquiriéndose a cada una parcela de terreno, siendo la adquirida a Cristina Alméstica, casada con Hemenegildo Rivera, la anteriormente descrita todo según consta más detalladamente de la inscripción primera extensa de la finca 157 al folio 245 del tomo 5 de Culebra a que se remite. En su virtud Cristina Alméstica inscribe a su favor esta finca que adquiere por título de división de comunidad. Humacao a 16 de agosto de 1938.

2 nda. Inscripción: Cristina Alméstica casada con Hemenegildo Rivera, propietaria y vecina de Santa Cruz, la vende a Triburcio Gonzáles casado con Francisca Romero, mayor de edad propietario y vecino de Culebra por precio recibido de trescientos dólares. En su Virtud Triburcio Gonzáles inscribe a su favor la finca de este número que adquiere por compra. Así resulta del registro y de copia de la escritura citada

extensamente relacionada en la inscripción segunda de la finca 257 al folio 243 vto. Del tomo 5 de Culebra a que me remite. Humacao a 17 de agosto de 1938.

3 ra. Inscripción: Triburcio Gonzáles y su esposa Francisca Romero y por la escritura # 53 otorgada en Fajardo el 11 de julio de 1950 ante el notario Antonio J. Matta, Triburcio Gonzáles por su propio derecho y como apoderado de su esposa Francisca Romero, carácter que acredita, vende la finca de este número a favor de don Cruz Rodríguez, mayor de edad soltero propietario y vecino de Culebra por el precio de \$ 1,600 dólares, son dos fincas (la otra se registra en el tomo 5 folio 256) o sea ochocientos dólares por cada finca de cuya suma de \$1,600 dólares el comprador paga en el acto del otorgamiento la suma de 336 dólares y el balance o sea la suma de 1,264 dólares queda aplazada para ser pagada en el termino de 1 año y para garantizar dicha suma adeudada don Cruz Rodríguez constituye hipoteca sobre la finca de este número y la que se indica al margen a favor de Triburcio Gonzáles y su esposa Francisca Romero, dicha suma adeudada devengara intereses a razón del 6 % anual pagadero por mensualidades vencidas en el domicilio del acreedor y la falta de pago de 3 mensualidades de interés vencidos consecutivos será causa para dar por vencida la deuda y proceder al cobro de la misma. Cada finca responderá de 632 dólares de la obligación contraída y dicha suma servirá de tipo mínimo para en caso de subasta. Todo según consta extensamente registrado en la inscripción 3 ra. de la finca # 257 al folio 246 tomo 5 de Culebra a la que me remito. En su Virtud inscribo a favor de don Cruz Rodríguez esta finca por titulo de compra e inscribo a favor de Triburcio González Pérez su derecho de hipoteca sobre la misma. Humacao a 27 de septiembre de 1950.

Finca 257 Folio 246 Tomo 5

1 ra. Inscripción: Rustica. Compuesta de 3 hectáreas y 1/8 de terreno sita en el Barrio de Flamenco de la isla de Culebra, Puerto Rico, en lindes por el Norte con terrenos del Gobierno, por el Sur con Juan de Matta Romero, Oeste con Pedro Espinosa y Este la parcela B, que se adjudica a Cristina Alméstica. Su valor es 300 dólares. Se forma por segregación de la finca # 183 inscrita al folio 11 del Tomo 3 de Culebra, sin cargos y figura inscrita a favor de Carmela, Cristina, Eulogia y Jovita Alméstica González, quienes la adquirieron por herencia de sus padres, Salvador Alméstica y Constanca González, según inscripción 2 nda. y con tal titulo los referidos herederos todos mayores de edad y vecinos de Culebra con excepción de Cristina que es vecina de Santa Cruz, declararon que no desean continuar la indivisión que tienen en dicha finca

principal y convienen en dividir en 4 parcelas de terreno para adjudicar una a cada codueña terminando así la comunidad. La parcela descrita se adjudico a Eulogia Alméstica casada con Fermín Espinosa. En su Virtud se inscribe a favor de Eulogia Alméstica esta finca por título de división de comunidad. Para las 3 fincas mas véase donde indica la nota marginal. La referida consta del registro y de copia de la escritura # 224 otorgada en Fajardo el 18 de octubre de 1937 ante el notario Francisco Rebollo López. Humacao 16 de agosto de 1938.

2 nda. Inscripción. Eulogia Alméstica mayor de edad casada con Fermín Espinosa propietaria y vecina de Culebra la vende a Triburcio González mayor de edad casado con Francisca Romero, propietario y vecino de Culebra, por el precio de 300 dólares que confiesa recibidos, otorgando carta de pago. En su Virtud se inscribe a favor de Triburcio González la finca de este número que adquiere por titulo de compra. Se hace constar que esta parcela y otras más que comprenden el mismo documento tenía derecho a camino para el agua o sea entrada y salida para la misma, según uso y costumbre en el resto de la finca de donde esta parcela procede. Humacao a 17 de agosto de 1938.

3 ra. Inscripción. Inscrita a nombre de Triburcio Gonzáles y su esposa Francisca Romero según inscripción 2 nda. Triburcio Gonzáles como apoderado de su esposa Francisca Romero vende la finca de este número y otras que se indican al margen a favor de don Cruz Rodríguez, mayor de edad soltero, propietario y vecino de Culebra, por el precio de 1,600 dólares (800 dólares por cada finca). Paga al vendedor la suma de 336 dólares y el balance 1,264 dólares queda aplazada para ser pagada en el término de un año y para garantizar el pago del balance adeudado de 1,264 dólares el comprador constituye hipoteca voluntaria sobre las fincas que adquiere por la presente inscripción a favor de don Triburcio González Pérez casado con Filomena Romero su derecho de hipoteca sobre la misma. Humacao a 27 de septiembre de 1950.

4ta inscripción “ Inscrita a favor de Tiburcio González Pérez y su esposa Francisca Romero , por escritura numero 51 otorgada en Fajardo el 11 de julio de 1950, ante notario Antonio J Malta , Tiburcio Pérez apoderado de su esposa Francisca Romero venda la finca #127 y dos mas a favor de Ernesto Morell julia , inscripción de la finca 229 folio 218 de Culebra.