

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL III

MUNICIPIO DE SAN  
JUAN

Apelado

v.

MC LEARY 51, INC.

Apelante

KLAN201300547

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
San Juan

Civil. Núm.  
KPE 2012-3553  
(907)

Sobre:  
PROCEDIMIENTO  
ESPECIAL,  
ARTÍCULO 14.2 LEY  
161 DE 1  
DICIEMBRE 2009

Panel Especial integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García y el Juez Brau Ramírez<sup>1</sup>

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2015.

En el presente caso compareció Mc Leary 51, Inc., en adelante apelante, y solicitó la revocación de una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 11 de febrero de 2013. Mediante dicha Sentencia el Tribunal de Primera Instancia (T.P.I.) declaró con lugar una solicitud de procedimiento especial bajo el Artículo 14.2 de la Ley 161 de 1 de diciembre de 2009, (Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico), promovido por el Municipio de San Juan para que la parte apelante cesara y desistiera de operar un "servi-carro" en el local de ventas de yogures, que es operado por esta bajo el nombre de la franquicia "Yogen Fruz."

<sup>1</sup> Debido al retiro del Juez Hernández Serrano, se designó Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2014-334 al Juez Brau Ramírez en sustitución del Juez Hernández Serrano.

Presentada ante nos una Solicitud de Desestimación de Acuerdo con la Regla 83 del Reglamento de Apelaciones por la parte interventora,<sup>2</sup> dimos oportunidad a las partes apelante y apelada de exponer sus respectivas posiciones en torno a la solicitud de desestimación. Habiendo comparecido todas las partes litigantes, estamos en posición de resolver, y así lo hacemos.

### I.

A los fines de ubicar la controversia inicial ante nuestra consideración relacionamos los hechos incontrovertidos de la sentencia recurrida.<sup>3</sup>

- Mc Leary es dueña en pleno dominio del solar ubicado en el Núm. 51 de la Calle Mc Leary en la Urbanización Ocean Park, en San Juan, Puerto Rico.
- Mc Leary procuró y obtuvo el Permiso de Uso Núm. 100P133552PX-SA, expedido por el Municipio de San Juan, con fecha de 7 de septiembre de 2011.
- Como parte del trámite de rigor para obtener el referido permiso de uso, Mc Leary sometió ante la consideración de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, los planos del proyecto preparados por el Arquitecto Roberto Alsina.
- El Arquitecto Roberto Alsina es un arquitecto debidamente licenciado y autorizado a ejercer la práctica de la arquitectura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- El recurso de epígrafe fue presentado en atención a las querellas núm. 120P-06040QU-SJ y 120P-02733QU-SJ, a las que se hace mención en la demanda presentada por el Municipio de San Juan. De otra parte, analizada la prueba testifical y documental, el foro recurrido emitió las siguientes determinaciones de hechos pertinentes:

---

<sup>2</sup> Moción presentada el 20 de enero de 2015.

<sup>3</sup> Apéndice, Sentencia apelada, págs. 10 y 11, apelante.

1. El Ing. Denis Vázquez Gascot (Ing. Vázquez Gascot) es el Sub-director de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan.
2. El Ing. Vázquez Gascot observó la identificación #1 de la parte demandante y testificó a satisfacción de este Tribunal, que esos fueron los planos que el vio al momento de otorgar el permiso objeto de controversia. Dichos planos fueron admitidos en evidencia y son el exhibit 1 de la parte demandante.
3. Cabe destacar, que como parte de sus funciones como Sub-director de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, el Ing. Vázquez Gascot da el visto bueno para la concesión de los permisos de uso, luego de tener acceso a los planos del local en cuestión, así como el resto de los documentos que obran en el expediente.
4. El set de planos que componen el exhibit 1 de la parte demandante, tiene plasmado el sello oficial del Municipio de San Juan. Según el testimonio pericial de Ing. Vázquez Gascot, tales planos no muestran algún servi-carro, ni presentan un acceso a un servi-carro o área de servicio alguna.
5. Es decir, el Ing. Vázquez Gascot acreditó a satisfacción de este Tribunal, que la operación de una ventanilla de servi-carro no fue considerada, ni evaluada al momento de aprobar el plano en cuestión, a saber, el que fue admitido como exhibit 1 de la parte demandante.

6. De otra parte, las únicas especificaciones contenidas en el permiso de uso objeto de controversia son las siguientes: “cafetería especializada en Yogures Yogen Fruz” nada dice respecto a si la operación de tal cafetería contempla o no una ventanilla de servi-carro.
7. Así las cosas, conforme citáramos directamente del Reglamento de Ordenación Territorial, la ventanilla de servi-carro estará ubicada a 20 metros de distancia, desde la línea de vía.<sup>4</sup> Es decir, que dicho Reglamento establece un requisito de medida, que debe ser satisfecho con miras a poder operar un servi-carro; además que tal ventanilla y su operación deben estar contempladas en los planos que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan consideró al otorgar el permiso.
8. En una inspección ocular independiente que el Ing. Vázquez Gascot realizó midió la distancia de la ventanilla desde la línea de vía, la cual apenas alcanza los 14 metros.
9. El Ing. Luis Martínez Pueyo, (Ing. Martínez Pueyo), es ingeniero, con licencia núm. 12,524.
10. Aunque en la actualidad trabaja como independiente, fue Director de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan desde febrero de 2009, hasta el 31 de diciembre de 2012.

---

<sup>4</sup> El mismo Reglamento define, a su vez, el término “línea de vía” como la línea divisoria entre la línea y el solar o predio adyacente. Se conoce también como “línea de propiedad.”

11. Sin embargo, es necesario hacer énfasis en que la labor del Ing. Martínez Pueyo, consistió únicamente en firmar la aprobación del permiso, mas no vio plano alguno hasta mucho después de haber aprobado el permiso, cuando fue citado a una deposición. Aunque aprobó el permiso, no estuvo involucrado en el proceso del otorgamiento del permiso.
12. Los planos que el Ing. Martínez Pueyo vio tiempo después de firmar la aprobación del permiso no hacían referencia a la existencia de un servi-carro.
13. Sin embargo, el Ing. Martínez Pueyo, sí manifestó recodar que los planos que obran en el expediente no contemplan un servi-carro, pues los verificó antes de la preparación del caso de auto.
14. El Arq. Roberto Alsina Miranda (Arq. Alsina) es arquitecto licenciado, con número de licencia 15,330; posee una firma de consultoría desde el 2008 y es profesor.
15. El Arq. Alsina fue fundador y llegó a fungir como director de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan. Asimismo también dirigió la Oficina de Urbanismo de dicho Municipio, cargo que dejó de ocupar cuando renunció en el 2008.

16. El Arq. Alsina fue calificado como perito en arquitectura, sin objeción de las partes demandante e interventora.<sup>5</sup>
17. El exhibit 1 de la parte demandada<sup>6</sup> consta de un set de planos que fue debidamente autenticado por el Arq. Alsina, toda vez que fueron preparados por él, quien, además, los presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, en busca de conseguir el permiso necesario para construir el local de venta de yogures operado por Mc Leary 51.
18. El presidente de la corporación demandada, Sr. Roberto Roca Buigas, contrató al Arq. Alsina para que preparara los planos del local de venta de yogures que interesaba construir.
19. El Arq. Alsina fungió, además, como inspector de construcción del proyecto.
20. Según el testimonio del propio Arq. Alsina, los planos aludidos son un segundo set de planos enmendados o "plano de construcción alterno," que fue presentado ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, posterior a la presentación de los planos originales, que constituyen el exhibit 1 de la parte demandante.
21. El set de planos presentado como evidencia documental de la parte demandada está sellado (en repujado) por el Municipio de San Juan, en su primera y última página. Sin embargo, el Arq.

---

<sup>5</sup> La parte demandante objetó que se calificara al Arq. Alsina como perito en el área de ingeniería, por no poseer las cualificaciones necesarias para ello.

<sup>6</sup> Este set de planos fue admitido en evidencia, con la objeción de la parte interventora, quien objetó su pertinencia.

Alsina reconoce que ello únicamente significa que el documento fue recibido y no que fue aprobado o considerado para el otorgamiento del permiso.

22. El Arq. Alsina certifico el set de planos que figura como exhibit 1 de la parte demandada, bajo la Ley de Certificaciones, lo cual implica que certificó, como arquitecto licenciado, la legalidad de la obra contenida en el plano.

23. Sin embargo, el Arq. Alsina reconoció en sala que la ventana que alegadamente correspondía a una ventanilla de servi-carro, según el referido set de planos enmendado, y cuya distancia con la línea de vía fue medida por él mismo, "on site" mide unos 14 metros. Por lo tanto, reconoce que no satisface la medida de 20 metros que debe haber entre esta y la línea de vía, cual exige el Reglamento de Ordenación Territorial antes citado.

24. El Arq. Alsina admitió que el set de planos enmendado, no debió ser certificado, por no cumplir con las especificaciones de la reglamentación vigente.

25. El exhibit 1 de la parte demandada ilustra una ventana de cristal, pero no surge de ninguna de las páginas, con suficiente especificidad, de qué tipo de ventana se trata. Como cuestión de hecho, ninguna de las hojas de dicho plano contiene detalles respecto a si la ventana de cristal se puede abrir o si es "operable", solo lo

identifica como *fixed window*. El exhibit 1 de la parte demandante no contiene dicha ventana.

26. La hoja 2 de 23 (SP-1) no identifica en palabras el servi-carro y la flecha direccional tampoco identifica que sea un acceso a un servi-carro.

27. La hoja 8 de 23 (A-5) muestra una ventana de cristal fija. En las tablas de equipo no se identifica equipo alguno para operar una ventanilla de servi-carro, sino que únicamente contiene las palabras servi-card [sic] window.

28. El set de planos enmendado tampoco ilustra sistema de plomería (hojas PL-1 y PL-2) o particularmente alguna conexión eléctrica (hojas E-1 – E-3), que sea compatible con la operación de una ventanilla de servi-carro. En este sentido, el Arq. Alsina reconoció que el sistema eléctrico para la “posible operación” de un servi-carro no se había contemplado cuando diseñó el plano.

29. El Arq. Alsina también reconoció que dicha ventanilla constaba de un experimento, pues sería el primer establecimiento de la franquicia Yogen Fruz, a nivel mundial, que operaría una ventanilla de servi-carro.

30. El Arq. Alsina examinó copia de la Solicitud de Permiso de construcción que acompañó originalmente con el set de planos enmendado (exhibit 1 de la parte demandada), cuando lo presentó ante la Oficina de Permisos del



Municipio de San Juan. Véase, exhibit 2 de la parte demandante.

31. La aludida solicitud no indica que los planos enmendados se hayan presentado a los efectos de incluir una ventanilla de servi-carro. Por el contrario, en dicha solicitud el Arq. Alsina indicó, como razón para enmendar los planos, que “[l]a franquicia Yogen Fruz envió sus estándares arquitectónicos y de imagen luego de aprobado el proyecto de construcción. Tuvimos que cambiar completamente la arquitectura del edificio.” Véase exhibit 2 de la parte demandante.

32. La parte demandada no pudo probar, a satisfacción de este Tribunal, que el set de planos enmendado, que figura como su exhibit 1, obrara en el expediente de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan o fuera considerado por dicha agencia, con carácter final, a la hora de expedir el permiso; sino únicamente que fue recibido.

A base de la relación de hechos sobresalientes que hemos relacionado de la Sentencia apelada, el T.P.I. aplicó las disposiciones de la ley 161, *supra*, para reconocer que, como en este caso, la Oficina de Permiso de aquellos municipios con jerarquía I a V, (como es el caso del Municipio de San Juan) tiene facultad para acudir al Tribunal cuando están ante una posible violación a las condiciones que fueron contempladas en el permiso de uso expedido. A esos efectos, citó el Artículo 9.10 de la Ley Núm. 161, *supra*, que dispone:

Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y los permisos expedidos por la Oficina de gerencia de Permisos, el municipio autónomo con jerarquía de la I a la V, y por los profesionales autorizados. No obstante, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales y/o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, el municipio autónomo con jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, deberá ser revocado dicho permiso solamente por la vía judicial. La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, solo después de que un tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el Subcapítulo XIV de este capítulo, además de cumplir con el debido proceso de ley.

Reconocida la facultad del Municipio de San Juan para acudir al foro judicial a plantear lo que consideró una violación por parte de Mc Leary 51 al permiso de uso otorgado, el T.P.I. ordenó el cese y desista inmediato de las operaciones de la ventanilla de servi-carro, en su local de la Calle Mc Leary. Concluyó que la prueba desfilada demostró que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, consideró únicamente el set de planos que figura como exhibit 1 de la parte demandante, que no contempla, bajo ningún concepto, la operación de una ventanilla de servi-carro.

Que esos fueron los planos que dicha agencia consideró y aprobó al expedir el permiso de uso núm. 100P13352PX-SA y que la operación de la ventanilla de servi-carro en el local objeto de controversia, contraviene las disposiciones de dicho permiso de uso. Que aún cuando los planos que figuran como exhibit 1 de la parte demandada hubiesen sido tomados en cuenta a la hora de expedir el permiso de uso, estos no eran

suficientemente específicos en cuanto a que contemplaran la operación de un servi-carro. Que el propio Arq. Alsina reconoció en su testimonio que la ventanilla que supuestamente sería operada como un servi-carro mide unos 14 metros desde la línea de vía, por lo que no alcanza los 20 metros que es la medida requerida por el Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan.

Por su parte, Mc Leary 51 en su escrito de apelación formula los siguientes cuatro señalamientos de error:

1. Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la demanda presentada por el Municipio de San Juan, toda vez que se incumplió con las disposiciones de la Ley 161 de 1ro. de diciembre de 2009 conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".
2. Erró crasa y manifiestamente como cuestión de hecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no hacer las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho adicionales solicitadas, las cuales hubieran cambiado el resultado del caso.
3. Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que Mc Leary nunca presentó un diseño de servi-carro cuando el plano enmendado fue aprobada por el Municipio de San Juan y del mismo se desprende la intención de operar un servi-carro.
4. Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia y abusó de su discreción al ordenar el cierre definitivo de la ventana de servi-carro de Mc Leary cuando existen alternativas menos onerosas al interés propietario de dicha parte.

Estando el caso de epígrafe ante nuestra consideración en etapa de aprobación de una exposición narrativa de la prueba presentada por la parte apelante y una contra propuesta

presentada por la parte interventora,<sup>7</sup> esta última presentó una “Moción en Solicitud de Desestimación de Acuerdo con la Regla 83 del Reglamento de Apelaciones”. Junto a esta la parte interventora adjuntó una Resolución emitida por la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, el 15 de diciembre de 2014, en el caso Núm. 120P-04313CX-SA, notificada a las partes el 16 de diciembre de 2014.<sup>8</sup>

Sostiene la interventora que procede la desestimación de la presente causa, conforme a la Regla 83 (B)(5) del Reglamento de Apelaciones, toda vez que la presente apelación se ha tornado “académica”, pues la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan evaluó en vista pública celebrada el pasado 3 de diciembre de 2014, la solicitud de permiso 120P-04313CX-SA, formulada por la aquí apelante Mc Leary 51 para construir una ventanilla de despacho (servi-carro), en una estructura ubicada en el Núm. 51 de la Calle Mc Leary en la Urbanización Ocean Park y que luego de evaluar la prueba presentada y el expediente administrativo del caso, que incluyó tomar conocimiento del Permiso de Construcción de la Tienda de Yogur, Núm. 100P08741CX-SA de 31 de marzo de 2011, en la Calle Mc Leary y el Permiso de Uso 110P-13352PX-SA de 7 de septiembre de 2011, (los permisos relacionados al caso ante nuestra consideración), la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, determinó denegar la solicitud de construcción presentada.

---

<sup>7</sup> Mediante Resolución de 23 de octubre de 2014, ordenamos a las partes reunirse en 15 días y discutir las objeciones a la Exposición Narrativa de la Prueba y hacer un esfuerzo por lograr un proyecto de consenso, el cual deberían someter mediante “Moción Conjunta” en 30 días a partir de la notificación de dicha resolución. Los abogados de las partes apelante e interventora se reunieron, no así el de la parte apelada, lo que ocasionó que le impusiéramos sanción económica de \$200.00. Finalmente las partes apelante e interventora sometieron Exposición Narrativa Estipulada de la Prueba mediante Moción de 18 de marzo de 2015. Concedimos término a la parte apelada para que exprese su anuencia u objeción al contenido de la Exposición Narrativa Estipulada presentada.

<sup>8</sup> Apéndice interventora, págs. 04 a 019. Solicitud de Desestimación.

Sostiene la parte interventora que esta determinación de foro administrativo, no fue revisada por la aquí apelante, por lo cual advino final y firme y por tanto constituye cosa juzgada para la controversia ante nuestra consideración y torna académica la presente apelación. Como antes indicamos, dimos oportunidad a las partes apelante y apelada a expresarse sobre la Solicitud de Desestimación presentada.

La parte apelante sostiene en su oposición, que la interventora entremezcla los resultados de dos trámites distintos ventilados ante la Oficina de permisos del Municipio de San Juan, que aunque son contemporáneos, persiguen resultados distintos. Que en el caso 100P08741CX-SA la oficina de Permisos expidió un permiso de construcción el 25 de enero de 2011. Que luego de construido el local en el que ubicó su tienda de expendio de Yogurs, Mc Leary solicitó y obtuvo el correspondiente permiso de uso núm. 110P-13352PX-SA.

Y que en el caso núm. 120P04313CX-SA, luego de construido el local aludido, Mc Leary solicitó un permiso de construcción con el fin de "alterar el área de estacionamiento del local; reubicar el área de servi-carro, cambiar el acceso del servi-carro hacia y desde la Calle Mc Leary y añadir ciertos espacios de estacionamientos adicionales. Que dicha solicitud de Permiso de Construcción 120P043313CX-SA es totalmente distinto, separado e independiente al Permiso de Construcción 100P08741CS-SA (original). O sea, que en el permiso de construcción 100808741CS-SA (permiso original), la Oficina de Permisos autorizó la construcción de una edificación de conformidad con los planos y documentos sometidos. En esta segunda ocasión y mediante la Solicitud de Permiso de Construcción 120P04313CX-SA, Mc Leary pretende realizar una

nueva construcción. Y sobre el referido dictamen en el caso 120P04313CS-SA al que hace referencia la interventora en su Moción de Desestimación, este se emitió de forma ultra vires por la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, pues ya se había celebrado una vista pública previa el 20 de diciembre de 2012 y por razones aun sin explicación el caso permaneció por 18 meses sin resolución final, lo que obligó a Mc Leary a recurrir al T.P.I. mediante un *Mandamus* en el caso SJ2014-CV00122, que emitió una Sentencia el 14 de noviembre de 2014, ordenando a la Oficina de Permisos resolver el caso dentro de un término de treinta (30) días de haber sido notificada la Sentencia. Por tanto, habiéndose celebrado la vista, no procedía celebrar una nueva vista; sino resolver la solicitud de permiso con la evidencia recopilada en la vista anterior.<sup>9</sup>

La parte apelada, Municipio de San Juan, por su parte concurre con la posición de la parte interventora, que solicita la desestimación de la presente causa. Sostiene el apelado que la aquí apelante bifurcó intencionalmente su esfuerzo por operar el mencionado servi-carro, pero que en realidad se trata de una misma acción ilegal. Que en el foro administrativo presentó su solicitud de permiso para operar esta "ventana" y en el foro judicial alegó que su ventana "ya tenía permiso".

Como ya hemos reseñado el Municipio sostiene que la Sentencia del T.P.I. de 11 de febrero de 2013, en el caso KPE2012-3533, da cuentas de que:

---

<sup>9</sup> Surge de la Resolución del 15 de diciembre de 2014, que la parte aquí interventora, como opositora del proceso, presentó ponencias en que denunció que la referida vista del 20 de diciembre de 2012, no fue notificada a las partes con interés ni a los querellantes contra la operación del servi-carro ni a los colindantes, por lo cual el acto fue nulo. También que la notificación para la vista hace referencia a que la misma estaría relacionada con una enmienda a un permiso de construcción, pero no surge tal permiso de construcción que habría que enmendarse, ni tampoco surge un permiso de construcción de un servi-carro. Que solamente surgía una solicitud de permiso.

Tal y como el Ing. Vázquez Gascot testificó, a satisfacción de este Tribunal, si los planos que obran en el expediente y que, por consiguiente, fueron aprobados y considerados para expedir el permiso, no contemplan la operación de un servi-carro el negocio en cuestión está impedido de operar dicho tipo de ventanilla. Ello, implica que cualquier operación de un servi-carro por parte de Mc Leary 51, en el local de venta de yogures, Yogen Fruz, ubicado en la Calle Mc Leary, entre las calles, Los Baños y Gertrudis es contraria al permiso de uso 100P-13352PX. Sentencia del Tribunal de Instancia KPE2012-3533; Conclusiones de Derecho, p 12, parr. 5to. (apéndice recurrente p.20.

De manera que el T.P.I. resolvió que los documentos y planos presentados para la aprobación del permiso de construcción original 100P8741 y el permiso de uso 100P-13352PX, CS-JA no contemplaron la operación de un servi-carro. Sin embargo, la contención de la apelante en ese foro fue que sus planos enmendados sometidos por su Arquitecto Alsina, sí incluían dicho servi-carro, por lo que estaban autorizados a operar el mismo. Y a consecuencia de la orden de Paralización de las operaciones del servi-carro dispuesta por el T.P.I., la apelante recurrió ante este foro apelativo.

De otra parte, sostiene el apelado que la apelante, sabiendo realmente que la operación del servi-carro no estaba incluida en el permiso de construcción original (100)8741CS-SA), ni en el permiso de uso (100P-13352PX), por lo que no estaba autorizada, presentó el 19 de julio de 2012, el permiso de construcción 120P-4313CS-SA ante la Oficina del Permisos del Municipio de San Juan. Mediante este pretendió "relocalizar" la ventanilla de servi-carro en su local en Mc Leary 51. Que esta solicitud dio margen a la celebración de la vista pública el 3 de diciembre de 2014, en la que la agencia evaluó la solicitud de permiso para la operación del servi-carro.

Finalmente, la Oficina de Permisos denegó la Solicitud de Permiso de la apelante, al concluir que:

No surge en autos que la cantidad de estacionamientos es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para resolver el problema; que la misma no afecta adversamente la disponibilidad de infraestructura, el contexto en el que ubica; el ambiente de la calle; la seguridad y tranquilidad de los vecinos; que se logre un desarrollo urbano más compacto; que la variación sea cónsona con los propósitos del reglamento, entre otros factores. Del expediente tampoco se desprenden las condiciones por las cuales debería concederse una variación en cuanto a los estacionamientos, como por ejemplo, que en el área hayan estacionamientos públicos donde los parroquianos del local puedan estacionarse. El área donde ubica el local es un área residencial, donde hay mucho flujo vehicular. El permitir que el proyecto se apruebe tal y como está podría afectar el área, en especial, podría tener un efecto adverso en la tranquilidad de los vecinos, provocar congestión vehicular, entre otros.

## II.

### **Derecho Aplicable**

#### **A. Doctrina de Cosa Juzgada e Impedimento Colateral por Sentencia**

La doctrina de cosa juzgada está preceptuada en el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3343. Este artículo dispone que, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, se requiere que entre el caso resuelto mediante sentencia y el caso en que se invoca la misma concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron. 31 L.P.R.A. sec. 3343; Méndez v. Fundación, 165 D.P.R. 253, 267 (2005); Pagán Hernández v. U.P.R., 107 D.P.R. 720, 732 (1978). Si se cumplen estos requisitos, no procede dilucidar nuevamente los méritos de la controversia que está ante la



consideración del foro judicial. Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*; Bolker v. Tribunal Superior, 82 D.P.R. 816, 834 (1961).

Para determinar si se satisface el requisito de identidad entre las cosas, es necesario identificar cuál es el objeto o la materia sobre la cual se ejercita la acción. A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., 110 D.P.R. 753, 764 (1981). Lo esencial es determinar que ambos litigios se refieren a un mismo asunto. Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, 131 D.P.R. 212, 220 (1992), citando a Q.M. Scaevola, Código Civil, Madrid, Ed. Reus, 1958, pág. 534. Hay identidad entre las causas cuando, tanto en el pleito anterior como en el que se invoca la excepción de cosa juzgada, las acciones ejercitadas implican un mismo motivo o razón de pedir. A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., *supra*, pág. 765. Por lo tanto, no debe confundirse la causa con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes. Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, pág. 219-220. Satisfecho lo anterior, el requisito de identidad de causas se cumple aunque la acción ejercitada sea distinta de la primera en su calificación jurídica o en términos nominales. A & P General Contractors v. Asoc. Caná, *supra*. Tampoco impide la aplicación de la doctrina de cosa juzgada el que se introduzca una nueva teoría legal y se reclamen remedios adicionales en el segundo litigio. *Íd.* Así pues, el Tribunal Supremo ha enfatizado que la causa o motivo de pedir no debe confundirse con el remedio solicitado. Mercado Riera v. Mercado Riera, 100 D.P.R. 940, 951-952 (1972).

Respecto a la identidad entre las partes litigantes, así como la calidad en que lo fueron, los efectos de la doctrina de cosa juzgada se extienden a quienes intervienen en el proceso a nombre y en interés propio. A & P General Contractors, Inc. v.

Asoc. Caná Inc., *supra*, págs. 761-762; Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, pág. 220. Cumplidos estos requisitos, la doctrina de cosa juzgada impide que, luego de emitida una sentencia en un pleito anterior, las mismas partes re litiguen en un pleito posterior las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber litigado. Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., 158 D.P.R. 743, 769 (2003); Acevedo Santiago v. Western Digital, 140 D.P.R. 452, 464 (1996).

La doctrina de cosa juzgada se fundamenta en consideraciones de orden público y necesidad. Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., *supra*. En primer lugar, protege a los ciudadanos para que no se les someta a los rigores de un proceso judicial, en múltiples ocasiones, para litigar una misma causa. Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, págs. 218-219; Pérez v. Bauzá, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). Al mismo tiempo, vela por el interés gubernamental en que se finalicen los pleitos y en que se les dé la debida dignidad a los fallos de los tribunales. Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*, pág. 732; Bolker v. Tribunal Superior, *supra*, pág. 832.

No obstante, la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no procede de forma inflexible y automática cuando hacerlo derrote los fines de la justicia o consideraciones de orden público. Parrilla v. Rodríguez, 163 D.P.R. 263, 269 (2004); Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*. Tampoco procede su aplicación cuando se trate de una sentencia nula por haber sido dictada sin jurisdicción, Tartak v. Tribunal de Distrito, 74 D.P.R.862, 870 (1953). Asimismo, una sentencia sobre alimentos nunca será cosa juzgada. Molini v. Trib. de Distrito, 72

D.P.R. 945, 949 (1951); Castrillo v. Palmer, 102 D.P.R. 460, 463 (1974).

En cuanto al derecho administrativo, la doctrina de cosa juzgada podría aplicar en tres vertientes: (1) dentro de la misma agencia; (2) interagencialmente, es decir, de una agencia a otra; y (3) entre las agencias y los tribunales. Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., *supra*, pág. 770; Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*, pág. 733. Para que la doctrina de cosa juzgada aplique en alguna de estas vertientes, nuestro más alto foro ha enumerado dos requisitos: (1) la agencia debe actuar en una capacidad judicial donde resuelva las controversias ante sí; y (2) las partes deben haber tenido una oportunidad adecuada para litigar. Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*, citando a U.S. v. Utah, 384 U.S. 394 (1966).

Sin embargo, la doctrina de cosa juzgada no es de aplicación automática y absoluta a los procesos administrativos, pues la Rama Judicial tiene el poder de modificar o rechazar las determinaciones administrativas cuando hacerlo sea lo más justo y conveniente de acuerdo al interés público. Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc., 140 D.P.R. 452, 454 (1996). No obstante, la mera invocación de un derecho constitucional frente a una actuación administrativa no nos obliga automáticamente a descartar la presunción de cosa juzgada, sino que debemos investigar las circunstancias de cada caso individualmente. Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*, págs. 735-737.

De otra parte, la doctrina de Impedimento Colateral por Sentencia, modalidad de la doctrina de Cosa Juzgada, "opera cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de

acción distintas". Coop. Seg. Múltiples v. E.L.A., 180 D.P.R. 655, pág. 673 (2011).

La doctrina de Impedimento Colateral por Sentencia se diferencia de la doctrina de Cosa Juzgada, "en que para aplicar la primera no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas, necesario para la segunda". *Id.*

### **B. Academicidad**

La academicidad es una de las manifestaciones del concepto de justiciabilidad que enmarca los límites de la función judicial. C.E.E. v. Depto. de Estado, 134 D.P.R. 927, 934 (1993). Un caso es académico cuando pierde su carácter adversativo, bien por cambios fácticos o judiciales, acaecidos durante el trámite judicial y ello crea una situación en que la sentencia sería una opinión consultiva. Asoc. Foto Periodistas v. Rivera Schatz, 180 D.P.R. 920, (2011); Anqueira v. J.L.B.P., 150 D.P.R. 10, 19 (2000). Es decir, el pleito es académico cuando la sentencia que sobre el mismo se dictare, por alguna razón, no podría tener efectos prácticos. E.L.A. v. Aguayo, 80 D.P.R. 552 (1958); Cruz v. Administración, 164 D.P.R. 341 (2005).

Al examinar la academicidad de un caso, se debe evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si su condición de controversia viva y presente subsiste con el transcurso del tiempo. San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co., 153 D.P.R. 374 (2001). Una vez se determina que un caso es académico los tribunales tienen el deber de abstenerse y no puede entrar a considerar sus méritos. El Vocero v. Junta de Planificación, 121 D.P.R. 115, 124-125 (1988).

Existen varias excepciones a la doctrina de academicidad, a saber: (1) casos en los que aun cuando la decisión del tribunal no afecta a las partes involucradas presentan una cuestión recurrente; (2) casos en donde la situación de hechos ha sido modificada voluntariamente por el demandado pero sin visos de permanencia; (3) pleitos de clase en los cuales la controversia se torna académica para un miembro de la clase más no para el representante de la misma; y (4) casos que aparentan ser académicos pero en realidad no lo son por sus consecuencias colaterales. Asoc. de Periodistas v. González, 127 D.P.R. 704, 719-720 (1991); RBR Construction, S.E. v. A.C., 149 D.P.R. 836 (1999).

Por su parte, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, en sus incisos (B)(5) y (C), 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 83, establece que este foro apelativo puede *motu proprio* desestimar un recurso de apelación si se ha convertido en académico.

### III.

Nos corresponde resolver si procede la desestimación de la presente causa, debido a la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia en su vertiente administrativa o en la alternativa si la presente causa se ha tornado académica, dada la adjudicación que ha hecho el foro administrativo de la Solicitud de Permiso de Construcción formulado por la parte apelante.

La parte interventora y la apelada sostienen que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, adjudicó la controversia de si procedía o no la concesión de permiso de construcción de una ventanilla de servi-carro en el local de la apelante en la Calle Mc Leary 51. Que esa es precisamente la controversia que se

nos presenta en la apelación presentada por la parte apelante, y que al ser rechazada esta solicitud de la parte apelante ante la Oficina de Permisos del Municipio debe aplicarse dicho dictamen al caso de autos, lo que hace innecesario entrar en los méritos de la apelación y reconocer la denegatoria administrativa como concluyente para el caso de autos.

La parte apelante, por su parte, se opone a la desestimación alegando que el caso resuelto por el foro administrativo (120P-4313CX-SA) mediante Resolución de 15 de diciembre de 2014, es totalmente distinto, separado e independiente del caso ante nuestra consideración, relacionado con los permisos de construcción 100P-08741CX-SA y permiso de uso 100P-13352-PX.

Analizado con detenimiento el expediente en apelación, y los alegatos de las partes resolvemos que procede ordenar la desestimación de la presente causa por la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, en su vertiente administrativa y que en la alternativa la causa de epígrafe se ha tornado académica. Exponemos.

Es innegable que en el caso ante nos Mc Leary 51 ha tratado desde un principio de operar una ventana de servi-carro en su local ubicado en la Calle Mc Leary 51 y que la operación de este servi-carro ha generado múltiples inconvenientes a los residentes y colindantes de las calle Los Baños y Mc Leary, esquina Calle Gertrudis, de la Urbanización Ocean Park. Esta situación ocasionó querellas de residentes comerciales y la policía municipal sobre la congestión vehicular que estaba provocando la operación del servi-carro.

Tan remoto como el 10 de mayo de 2012 se presentó querrela ante la Oficina de Permisos (120P-02733OU-SJ) indicando que el servi-carro no contaba con área de acumulación y se solicitó la reubicación de la ventanilla de servi-carro. El 19 de julio de 2012, Mc Leary 51 presentó Solicitud de Permiso de Construcción ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan. En esta solicitó "alterar el área de estacionamiento del local; reubicar el área de servi-carro, cambiar el acceso del servi-carro hacia y desde la Calle Mc Leary y añadir ciertos espacios de estacionamiento adicionales".

El 26 de octubre de 2012, ante la operación y uso del servi-carro, el Municipio de San Juan presentó Petición bajo el procedimiento de la Ley 161, *supra*, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el caso KPE2012-3533 denunciando la construcción y uso de servi-carro sin autorización de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan.<sup>10</sup>

En la dilucidación de ese caso, el T.P.I. auscultó el expediente administrativo de los permisos de construcción 100P-08741CS-SA y permiso de uso 100P-13352PX que permitían a Mc Leary 51 operar el establecimiento de expendio y venta de "Yogurs" y luego de recibir los testimonio periciales de las partes concluyó que estos permisos no incluían la operación de una ventana de servi-carro, como alegaba la parte recurrida (Mc Leary 51). Que aún si se considerara que en los planos enmendados sometidos por el Arquitecto Alcina, en representación de Mc Leary 51, se ubicara una ventana que alegadamente correspondiera a una ventanilla de servi-carro, aun así la distancia con la línea de vía medidas por él, mide unos 14 metros, por lo que se reconoce que esto no satisface la

---

<sup>10</sup> Apéndice apelante, págs. 3-4.

medida de 20 metros que debe haber entre la ventana y la línea de vía, cual exige el Reglamento de Ordenamiento Territorial de San Juan.<sup>11</sup>

A base de estos hallazgos el T.P.I. declaró con lugar la demanda presentada por el Municipio y ordenó a Mc Leary 51, Inc., por conducto de su Presidente Roberto Roca Buigas, cese y desista de la operación de un servi-carro en el local de ventas de yogures, operado por Mc Leary 51, Inc., (véase Sentencia de 11 de febrero de 2013, apéndice apelante, págs. 8-21).

Volviendo a la Solicitud del Permiso de Construcción 120P-4313CX-SA, este se cimentó sobre una premisa falsa, a saber, "reubicar el área de servi-carro, cambiar el acceso del servi-carro hacia y desde la Calle Mc Leary y añadir ciertos espacios de estacionamiento adicionales". La realidad es que, conforme al dictamen del T.P.I., nunca hubo tal permiso de construcción y uso de un servi-carro en el local de Mc Leary 51. Por tanto, no había nada que "reubicar", no había "acceso que cambiar", y no procedía añadir "ciertos espacios de estacionamiento adicionales" porque nunca hubo el reconocimiento de áreas de estacionamiento vinculadas al servi-carro.

De manera, que el Permiso de Construcción 120P-4313CS-SA presentado por Mc Leary 51 el 19 de julio de 2012, realmente proponía una primera autorización para construir y operar la ventana de servi-carro en Mc Leary 51.

La Resolución de 15 de diciembre de 2014, en el caso núm. 120P-04313CX-SA que nos presenta la parte interventora en su Moción de Desestimación da cuentas de que los permisos de construcción 100P-08741CX-SA y el 120P-04313CX-SA

---

<sup>11</sup> El mismo Reglamento define, a su vez el término "línea de vía" como "la línea divisora entre la línea y el solar o predio adyacente. Se conoce también como línea de propiedad.



presentan las mismas características, tanto en parámetros como en la propuesta del proyecto (véase tablas comparativas en las páginas 1 y 2 de la referida Resolución). Apéndice Moción de Desestimación, págs. 05-06, Interventora).

La diferencia estriba en que en el permiso 100P-08741CS-SA no se desprende que la cafetería de yogures operaría un servi-carro en sus facilidades, y en el permiso 120P-04313CX-SA, la proponente pretende demoler y "relocalizar" una escalera existente en el lugar que da acceso al estacionamiento; que el servi-carro se establecería en el área existente el estacionamiento, por lo que se perderían cuatro (4) espacios de estacionamientos, reduciéndose estos a once (11); que la entrada de la calle Los Baños se dedicaría al estacionamiento del área de servicio, por lo que habrían doce (12) espacios de estacionamientos. Además, expresa que el nuevo acceso al carril de servi-carro sería utilizando el acceso existente de estacionamiento por la Calle Mc Leary y que la salida sería la misma que ya está en uso por la referida calle; y que este diseño permite la acumulación de hasta siete (7) vehículos dentro del carril de servi-carro, sin interrumpir el libre flujo del tráfico y del estacionamiento.<sup>12</sup>

En otras palabras, distinto al alegato de la apelante, en su Oposición a Desestimación, de que aquí se trata de solicitudes de permisos distintos separados e independientes, la apelante presentó su mismo solar, su mismo negocio, su misma estructura comercial para ubicar el servi-carro, presentando los mismos parámetros y propuesta del proyecto, solo que en el permiso 120P-4313CX-SA propuso alterar la ubicación en su estructura del servi-carro existente, el que usaba sin permiso de

---

<sup>12</sup> Resolución de 15 de diciembre de 2014, pág. 2, apéndice Moción de Desestimación, pág. 06.

construcción y uso y que obligó al Municipio de San Juan a recurrir al T.P.I. para paralizar dicha práctica.

Finalmente, surge de la Resolución de 15 de diciembre de 2014, que luego de celebrada una vista pública el 3 de diciembre de 2014, luego de dar oportunidad a las partes de expresar sus puntos de vista y de aplicar la Reglamentación sobre Certificaciones y el Reglamento Conjunto de Permisos de Obras de Construcción y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, concluyó que la proponente Mc Leary 51 no podía presentar su proyecto por vía de "Certificación" como lo hizo, pues el proyecto implicaba variaciones a las condiciones actuales del local. Al aplicar la fórmula de la Sección 15.03 del Reglamento de Ordenación Territorial de San Juan, el establecimiento debía contar con al menos veintinueve (29) estacionamientos, esto sin contar con aquellos requeridos para los empleados. Sin embargo, la propuesta de la apelante disminuye los estacionamientos de dieciocho (18) a once (11), al construir el servi-carro, según surge del Informe del Examinador.

Concluimos el análisis del documento reseñando los factores que utilizó la Oficina de Permisos para denegar la solicitud de construcción en el caso:

No surge en autos que la cantidad de estacionamientos es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para resolver el problema, que la misma no afecta adversamente la disponibilidad de infraestructura, el contexto en el que ubica; el ambiente de la calle; la seguridad y tranquilidad de los vecinos; que se logre un desarrollo urbano más compacto; que la variación sea cónsona con los propósitos del reglamento, entre otros factores. Del expediente tampoco se desprenden las condiciones por las cuales debería concederse una variación en cuanto a los

estacionamientos, como por ejemplo, que en el área hayan estacionamientos públicos donde los parroquianos del local puedan estacionarse. El área donde ubica el local es un área residencial, donde hay mucho flujo vehicular. El permitir que el proyecto se apruebe tal y como está podría afectar el área, en especial, podría tener un efecto adverso en la tranquilidad de los vecinos, provocar congestión vehicular, entre otros.

Como indicáramos previamente en la parte II de este dictamen, la doctrina de cosa juzgada en el derecho administrativo aplica dentro de la misma agencia, interagencialmente, entre agencias y entre agencias y tribunales. Municipio de San Juan v. Bosque Real, S.E., supra, pág. 770. En este caso ha habido identidad de partes (Oficina de Permisos del Municipio de San Juan y Mc Leary 51); identidad de causas (obtención de permiso para construcción y uso de servi-carro); identidad de cosas (permiso de construcción 100P-08741CX-SA y 120P-04313CX-SA) y calidad en que lo fueron (Mc Leary 51, proponente, Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, Agencia Evaluadora).

No obstante, analizando en detalle la identidad entre uno y otro litigio, tanto en la cosa que era el objeto del caso como la causa (motivo o razón para pedir) de los mismos, resolvemos que en ambos casos el objeto o materia tanto como la causa buscados era obtener la autorización de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan para operar una ventana de servi-carro para la venta de yogur en su local comercial en la Calle Mc Leary 51. Mc Leary comenzó la operación de esta ventana sin dicho permiso. Ante querellas de los vecinos, presentó la Solicitud de Construcción 120P-04313CS-SA el 10 de junio de 2012.

Llevada al tribunal como demandada por el Municipio en el caso KPE2012-3533, por operar el servi-carro sin permiso, esta alegó que el permiso de construcción original (100)8741CS-SA y el permiso de uso 100P-13352PX le facultaban para dicha operación. El T.P.I. rechazó esa teoría y le requirió el cese y desista de dicha operación. Dicho dictamen es el objeto de la presente apelación.

Posteriormente la Oficina de Permisos señaló el caso pendiente de la Solicitud de Permiso de Construcción 120P-4313CS-SA para la construcción de la ventana de servi-carro para vista y el 15 de diciembre de 2014 le denegó la solicitud de permiso.

El análisis de ambos dictámenes nos lleva a concluir que se trata de un mismo propósito por parte de la parte apelante a saber, operar una ventana de servi-carro en su local comercial en Mc Leary 51. La Resolución de 15 de diciembre de 2014 en contra de la pretensión de Mc Leary pone fin a la controversia y es concluyente para emitir nuestro actual dictamen.

De otra parte, hemos dicho que la diferencia entre la doctrina de cosa juzgada y su modalidad de impedimento colateral por sentencia, es que en la segunda no se requiere la identidad de causas, necesario en la primera. Coop. Seg. Múltiples v. E.L.A., supra, pág. 673. La parte apelante sostiene que no opera la doctrina por existir completa separación entre uno y otro.

La normativa jurisprudencial ha establecido que cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una Sentencia se dilucida mediante una sentencia final, esta será concluyente para un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén involucradas causas de acción distintas. Suárez v. E.L.A., 162

D.P.R. 43,59 (2004); A & P Gen Contractors v. Asoc. Caná, 110 D.P.R. 753,763 (1981).

Haya o no identidad de causas como alega la apelante entre los permisos de construcción 100P08741CX-SA y permiso de uso 100P-13352PX relacionados a la Sentencia apelada en el caso KPE2012-3533 y el permiso de construcción 120P-04313CS-SA resuelto por Resolución de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan el 15 de diciembre de 2014, lo cierto es que ambos casos versan sobre el asunto medular de la solicitud de operación de una ventana de servi-carro en el local comercial de Mc Leary 51, la cual fue denegada por dicha oficina, la que cuenta con el *expertise* administrativo para adjudicar dicha controversia.

De manera, que resolvemos que en el caso de epígrafe y el caso 120P04313CX-SA se configuran los elementos que definen la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, aún en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Además, somos del criterio de que el presente caso se ha tornado académico, pues la agencia con especialidad, en este caso la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, ha emitido Resolución de 15 de diciembre de 2014, en el caso 120P-04313CX-SA denegando la solicitud de permiso de construcción de un servi-carro en el local de Mc Leary 51, por lo que se hace innecesario dilucidar si procedía reconocer una ventana de servi-carro en el solar comercial de venta de yogures en Mc Leary 51, como parte de los procedimientos en el caso KPE2012-3553.

**IV.**

Por los fundamentos anteriormente expresados, se DESESTIMA la presente causa por falta de jurisdicción y/o academicidad.

*A la Moción de Reconsideración y Solicitud de que se Tome en Consideración Moción en Cumplimiento de Orden* presentada por la parte apelada, resolvemos con lugar y en consecuencia dejamos sin efecto las sanciones económicas impuestas a la parte apelada.

La Juez Colom Garc

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones