ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

MUNICIPIO DE SAN JUAN Recurrido v. FOGO DE CHAO CHURRASCARIA, LLC P/C DE SU AGENTE RESIDENTE CT CORPORATION SYSTEM, 361 SAN FRANCISCO ST., PH, SAN JUAN PUERTO RICO 00901 Peticionario	KLCE201501121	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K PE2015-1733 (904) Sobre: Injunction

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

La peticionaria Fogo de Chao Churrascaría LLC, p/c de su agente residente CT Corporation System, nos solicita la revisión de la orden dictada el 4 de agosto de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que le ordenó la remoción del rótulo instalado en la edificación donde ubica su restaurante, conocido como Fogo de Chao Brazilian Steakhouse, localizado en el proyecto Paseo Caribe de San Juan, "hasta tanto se determine si hay o no la posibilidad de legalizar el asunto".[1] La peticionaria tenía hasta el 14 de agosto para remover el rótulo, orden que este foro intermedio paralizó.

Sostiene la peticionaria que "[e]l Tribunal emitió la orden de remoción del letrero de la cual se recurre a pesar de que a esa fecha el caso se encontraba paralizado según lo manda el Artículo 29 de la Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico, Ley Núm. 355-1999,

[1] Copia de la Minuta Resolución donde se incluye la orden de remoción fue archivada en autos y notificada mediante correo electrónico el 7 de agosto de 2018. Apéndice del recurso, págs. 74-79.

según enmendada, [...], 9 L.P.R.A. sec. 56b, ya que el 31 de julio de 2015, Fogo de Chao formalizó ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan un anteproyecto (Caso Número 15OP-25486AA-VSJ) para conformar el letrero a lo exigido por la reglamentación aplicable".

Mediante resolución de 10 de agosto de 2015, ordenamos a la parte recurrida a someter su postura sobre la solicitud de autos y, al día siguiente, a petición reiterada y fundamentada de Fogo de Chao, declaramos ha lugar su moción de auxilio de jurisdicción y ordenamos la paralización de la orden de remoción hasta tanto dispusiéramos del recurso. Esta decisión se basó en el hecho de que el panel no podría considerar la petición de certiorari antes de la fecha impuesta para la remoción del rótulo y existía un argumento de falta de jurisdicción del foro judicial, al amparo de la ley que rige esa materia, que debíamos considerar con detenimiento. El Municipio reconoce que la Ley 355, citada arriba, provee para la paralización de los procesos judiciales y administrativos iniciados en contra de una parte que solicita la variación y legalización de un rótulo instalado en violación de las disposiciones reglamentarias aplicables, aunque argumenta que no se dan los criterios estatutarios para tal remedio en este caso. No obstante, aplicados los criterios establecidos en la jurisprudencia relativa a la paralización de una orden de *injunction* por un foro apelativo, en auxilio de su jurisdicción, resolvimos paralizar la orden en lo que disponíamos del recurso. *Peña v. Federación de Esgrima de P.R.*, 108 D.P.R. 147 (1978); *Plaza Las Américas v. N & H, S.E./ Sedeco*, 166 D.P.R. 631 (2006).

Considerados los argumentos de las partes recurrida e interventora, resolvemos que procede expedir el auto discrecional solicitado, revocar la orden recurrida y devolver el caso para la continuación de los procedimientos de manera consistente con lo expresado en esta resolución.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales, así como las normas jurídicas que fundamentan esta determinación.

II

El 15 de mayo de 2015, el Municipio Autónomo de San Juan presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, una petición de *injunction* al amparo del Artículo 14.2 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, 29 L.P.R.A. sec. 9024a, contra la peticionaria Fogo de Chao. En su petición el Municipio alegó, en síntesis, que la peticionaria colocó un rótulo en el techo del segundo nivel de la edificación donde ubica el restaurante conocido como Fogo de Chao Brazilian Steakhouse, sin haber obtenido previamente el correspondiente permiso del Municipio. Tal actuación, a juicio del Municipio, viola la Ley Núm. 161-2009, la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Convenio de Transferencias suscrito entre el Municipio, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).[2] A base de dichas alegaciones, el Municipio solicitó al Tribunal de Primera Instancia la orden de remoción del aludido rótulo.

Este recurso legal se generó por una querella presentada ante el Municipio por vecinos del negocio Fogo de Chao, quienes consideran que el rótulo es “un riesgo” a su propiedad y a su seguridad y temen que les provoque daños en caso de un evento natural, por causa de su diseño e instalación, ya que no cumple los criterios de seguridad establecidos por la reglamentación aplicable. Los vecinos y residentes del Condominio Laguna Plaza, los señores Ramón Flores Esteves y Nicolás A. Kogan Eichberg, son parte interventora en este pleito.[3] En su comparecencia describen así el inicio de este litigo:

> Los aquí interventores son ambos residentes del Condominio Laguna Plaza, el cual ubica en el desarrollo conocido popularmente como Paseo Caribe; el Restaurant Fogo de Chao también está ubicado en Paseo Caribe. Poco antes de la

---

[2] El Municipio Autónomo de San Juan suscribió el 29 de mayo de 2009 el Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

[3] Apéndice del recurso, págs. 6-19.

> inauguración del referido Restaurant los interventores se percataron que el letrero que se ubicó en el techo de la estructura que ocupa el Restaurant no era otra cosa que una plancha de metal. Toda vez que el Condominio Laguna Plaza (en adelante "el Condominio"), tiene la peculiaridad que la mayoría de lo que en otros edificios serían las paredes exteriores en este Condominio son ventanales, a los interventores les preocupó lo que podría pasar si el letrero se desprendía y venía a parar contra alguna de las ventanas del Condominio. Producto de esta preocupación los interventores comenzaron el proceso de indagar si el letrero contaba con los permisos necesarios.
>
> El resultado fue infructuoso. El letrero no contaba con permiso alguno. Debido a esto, el 2 de marzo el Interventor Ramón Flores radicó una querella ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan (en adelante "el Municipio"). Véase pág. 15 del Apéndice de la Petición de Certiorari. Al investigar esta querella, el Municipio se percató que, en efecto, la aquí peticionaria había instalado y operaba un rótulo sin haber obtenido previamente los permisos necesarios. Debido a esto, el Municipio multó a la peticionaria y le requirió extrajudicialmente la remoción del rótulo. La peticionaria se cruzó de brazos.
>
> Ante la inatención de la peticionaria a los reclamos instados, el Municipio radicó el 15 de mayo la acción que motivó el recurso que hoy atiende este Honorable Tribunal de Apelaciones. [...][4]

El Tribunal de Primera Instancia señaló una vista para el 14 de julio de 2015, con el fin de discutir la petición presentada por el Municipio, según lo requiere el Artículo 14.2 de la Ley 161. Ese mismo día Fogo de Chao solicitó por escrito la suspensión del proceso judicial incoado por el Municipio porque había iniciado el proceso de solicitud de permisos para legalizar el rótulo al que se refiere la petición. Informó al tribunal que el 13 de julio de 2015 el Ing. Carlos Rodríguez, consultor contratado por el rotulista EJSR Group, presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una solicitud de "exclusión categórica ambiental" para el rótulo en cuestión,[5] al amparo del Reglamento Conjunto Para la Evaluación de Permisos y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, Reglamento Núm. 8573

---

[4] Comparecencia de los interventores, págs. 3-4.

[5] Según el Art. 1.1 de la Ley 161-2009, las exclusiones categóricas son las "acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará exclusión categórica, además, las acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento o resolución a esos efectos. La certificación de exclusión categórica que emita la OGPe, no es otra cosa que la "declaración escrita que somete el solicitante de una determinación final o permiso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o ante un Profesional Autorizado, en donde certifica que la acción propuesta es una que, en el curso normal de su ejecución, no tendrá un impacto ambiental y/o que la misma ha sido expresamente excluida del proceso de planificación ambiental mediante una Ley o Reglamento." Es decir, se refiere a un criterio o factor específico sobre el rótulo, pero no necesariamente lo legaliza en cuanto a características físicas, arquitectónicas, estructurales o de seguridad.

de 24 de marzo de 2015. La solicitud recibió el número 2015-062422-DEC-088337. Fogo de Chao argumentó en su moción que la solicitud de "exclusión categórica ambiental" constituyó el primer paso requerido para formalizar el trámite de un anteproyecto con el objetivo de legalizar la situación irregular descrita. Este trámite administrativo, a su juicio, privaba de jurisdicción al foro judicial en lo que se dilucidaba y disponía de la solicitud, conforme a lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley Núm. 355, 9 L.P.R.A. sec. 56 (b).

El Tribunal de Primera Instancia celebró la vista el 14 de julio de 2015 como pautado. El Municipio y los Interventores argumentaron que la mera presentación de la solicitud de exclusión categórica ambiental no era suficiente para detener el trámite judicial, ya que el Artículo 29 de la Ley Núm. 355 requiere que se presente una solicitud de permiso o un anteproyecto, según sea el caso, para que se entienda paralizado todo proceso iniciado contra la actuación ilegal en cuestión. Luego de considerar la argumentación de las partes, el tribunal recurrido determinó que existía una controversia genuina sobre su jurisdicción para entrar a considerar los méritos de la solicitud de *injunction* y le concedió al Municipio y a los interventores la oportunidad de presentar su oposición a la solicitud presentada ese día por Fogo de Chao. Señaló la continuación de los procedimientos para el 4 de agosto de 2015.

El 20 de julio de 2015 los interventores presentaron su escrito de oposición en el que argumentaron que el foro judicial tenía jurisdicción para atender el caso iniciado por el Municipio, al amparo del Artículo 14.2 de la Ley 161-2009, que permite la expedición del *injunction*, aun cuando se haya inicio el trámite administrativo para legalizar la situación irregular que se quiere sancionar. Por su parte, el Municipio planteó en su oposición que la solicitud de la "exclusión categórica ambiental" presentada por Fogo de Chao no constituía el permiso o la solicitud de permiso a la que se refiere el Artículo 29 de la Ley Núm. 355, capaz de privar al foro judicial de jurisdicción. Argumentó el Municipio que el rótulo

en disputa requiere de la presentación de un "anteproyecto", el que no había sido presentado a la fecha en que se inició el proceso para lograr su remoción. Además, argumentó que el Artículo 29 de la Ley 355 fue enmendado por la Ley 226-2014 para reducir lo que llamó "la permisividad" de ese estatuto cuando se trate de rotulación en "zonas turísticas", como lo es la zona en la que ubica Fogo de Chao, la que tiene una calificación "ZDE" o zona de desarrollo especial, que a su vez es una "zona eminentemente turística". La Compañía de Turismo no está unida como parte en este caso.

Fogo de Chao presentó oportunamente su réplica a ambas oposiciones y en esencia argumentó que, contrario a lo alegado por los recurridos, el Artículo 29 de la Ley Uniforme de Rótulos o Ley 355 no fue derogado o enmendado por la aprobación de la Ley 161-2009. Por el contrario, argumentó que "el Art. 29 de la Ley 355 establece cuando la parte contra la cual haya iniciado cualquier acción legal, incluyendo el injunction al amparo del Art. 14.2 de la Ley 161-2009, dé comienzo al procedimiento para la obtención del permiso de instalación o un anteproyecto para una variación ante la OGPe o el Municipio, los procedimientos judiciales iniciados quedarán paralizados hasta que sea resuelto definitivamente la solicitud de permiso, indistintamente de quién sea el promotor de la misma". Argumentó, además, que de haber conflicto entre las disposiciones de la Ley Núm. 161 y la Ley Uniforme de Rótulos, "las disposiciones de la Ley Uniforme de Rótulos, por ser de carácter especial, prevalecen sobre las de la Ley Núm. 161, estatuto que es claramente de carácter general."[6] Sostuvo, además, que la enmienda introducida por la Ley Núm. 226-2014 a la Ley Núm. 355 solo añadió una sección 2 al Art. 29 con el único propósito de concederle facultad a la Compañía de Turismo para iniciar acciones legales en situaciones en las que un rótulo que ubique en un área de interés turístico adolezca de alguna ilegalidad.

[6] Petición de *certiorari*, págs. 5-6.

Con su réplica, Fogo de Chao incluyó una certificación del ingeniero estructural Jussef M. Galib-Frangie Frau (Lic. #4035), a los efectos de acreditar que el rótulo de Fogo de Chao fue diseñado e instalado de conformidad a las leyes y reglamentos aplicables y que no presenta un riesgo a la propiedad o a la salud de los vecinos del área.

El Tribunal de Primera Instancia señaló otra vista para el 4 de agosto de 2015, en la que se discutirían los escritos reseñados. Mientras, el 22 de julio de 2015, la OGPe emitió el Certificado de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica Núm. 2015-062422-DEC-088337 para el letrero de Fogo de Chao.

En la vista del 4 de agosto, Fogo de Chao adujo que la actuación de la OGPe "[dio] inicio al proceso administrativo requerido para conformar el letrero en cuestión a la reglamentación aplicable", lo que evidenciaba "el cumplimiento del mismo con la fase ambiental para su aprobación".[7] También anunció que el 31 de julio de 2015 presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio la solicitud de anteproyecto para lograr la variación que legalizaría la situación irregular imputada al rótulo de su establecimiento. Solicitó la paralización de los procedimientos judiciales mientras se atendía la cuestión por esa oficina, a tenor del Artículo 29 de la Ley 355 y la jurisprudencia citada.

No está en controversia que esa solicitud de anteproyecto fue presentada y quedó pendiente ante la Oficina de Permisos del Municipio. Así lo admitieron las partes recurridas en la vista de 4 de agosto. No obstante, tanto el Municipio como los interventores rechazaron su efecto paralizante sobre la acción judicial en proceso y se opusieron a la permanencia del rótulo mientras se llevaba a cabo el trámite del anteproyecto. Insistieron en que el letrero presentaba un **riesgo a su seguridad** debido a su ubicación y cercanía a sus propiedades. Celebrada la vista, el Tribunal de Primera Instancia determinó que tenía jurisdicción para atender la petición de *injunction* y ordenó a la

[7] Apéndice de la petición de *certiorari*, pág. 44.

peticionaria a que removiera el rótulo, no más tarde del 7 de agosto, hasta tanto la Oficina de Permisos del Municipio resolviera la solicitud de anteproyecto, aunque en orden posterior le concedió hasta el 14 de agosto de 2015 para su cumplimiento.

A raíz de esta última orden, Fogo de Chao recurrió a este foro intermedio y plantea como errores del tribunal recurrido los siguientes: (1) emitir la orden para la remoción del letrero de la peticionaria, a pesar de que al momento de dictar la misma, la acción judicial de *injunction* presentada por los recurridos al amparo del procedimiento del Art. 14.2 de la Ley Núm. 161-2009, se encontraba paralizada en virtud de lo dispuesto en el Art. 29 de la Ley Núm. 355-1999 y lo resuelto en el normativo *CBS Outdoor v Billboard One, Inc.*, hasta que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan resuelva definitivamente la solicitud de anteproyecto presentada por el peticionario el 31 de julio de 2015 ante dicha oficina; (2) resolver que tenía jurisdicción para emitir la orden para la remoción del letrero basado en que la solicitud de anteproyecto "será denegada" por la Oficina de Permisos y al determinar que existe "un riesgo a la vida y seguridad de los vecinos", máxime cuando no se presentó evidencia para sostener dichas determinaciones, todo ello en clara violación al debido proceso de ley de la peticionaria.

Las partes recurridas presentaron sus posturas sobre los méritos de la petición, por lo que estamos en posición de considerar las cuestiones planteadas. Examinaremos primero, porque las cuestiones de jurisdicción son prioritarias, si el Tribunal de Primera Instancia debió paralizar la vista de *injunction*, ante la presentación de la solicitud de anteproyecto, lo que incidía en su jurisdicción concurrente para atender el asunto en ese momento; y luego, atenderemos la cuestión relativa a los fundamentos esgrimidos en el caso para sostener la orden de remoción.

II

La peticionaria plantea como controversia jurisdiccional la siguiente: ¿Si la presentación por parte de Fogo de Chao de una solicitud del anteproyecto ante la Oficina de Permisos del Municipio, para conformar su letrero a la reglamentación aplicable, según el Art. 29 de la Ley Núm. 355, paraliza la acción de *injunction* presentada por el Municipio al amparo del procedimiento del Art. 14.2 de la Ley Núm. 161-2009? Aduce que la contestación a esta interrogante es en la afirmativa, por lo que el Tribunal de Primera Instancia carecía de jurisdicción para dictar la orden de remoción del rótulo. En consecuencia, concluye que dicha orden es inoficiosa y carece de validez.

Analicemos las disposiciones legales en las que la peticionaria sostiene su tesis.

- A -

El caso de autos se inició en virtud del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico",[8] 23 L.P.R.A. sec. 9024, por el Municipio Autónomo de San Juan. No se ha cuestionado la legitimación activa del Municipio para incoar el proceso de autos, pues le fueron transferidas las prerrogativas de ARPE sobre esta materia. Los vecinos que iniciaron la querellante son partes interventoras. De hecho, Fogo de Chao reconoce que está inmersa en el proceso de solicitud del permiso del que carecía cuando instaló ilegalmente el rótulo en disputa. La

[8] Esta ley estableció el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico y creó la Oficina de Gerencia de Permisos y derogó la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos". esta ley tuvo entre sus objetivos, según se dispone en la exposición de motivos, los siguientes, entre otros: “Total transparencia a los procesos de evaluación, otorgación o denegación de permisos; Requisitos y reglamentos claros y simplificados; Reducción sustancial en el tiempo para obtener un permiso gubernamental; Fiscalización efectiva, real y oportuna”. En esa misma exposición se reitera: De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Artículo 18.10 de esta Ley y de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", podrán emitir determinaciones finales y permisos. Además, se transfieren a la OGPe las facultades de ARPE: “En términos generales, la Oficina de Gerencia y el Profesional Autorizado evaluarán y concederán o denegarán los permisos que hasta ahora están bajo la jurisdicción de la Administración de Reglamentos y Permisos”.

tramitación del anteproyecto que procura la variación ante la Oficina de Permiso municipal es evidencia de este hecho esencial para el caso de autos. Lo que cuestiona la peticionaria es la continuación del pleito en la vía judicial luego de iniciar los trámites administrativos dirigidos a legalizar la situación irregular en la que se encuentra.

La realidad es que, aunque el rótulo cumpla los criterios reglamentarios, como aduce la peticionaria, no tenía los permisos requeridos para su instalación cuando se inició el proceso judicial en su contra. Eso provocó la acción correctiva del Municipio y la subsiguiente presentación del anteproyecto de la peticionaria para lograr la variación.

Como indicado, Fogo de Chao sostiene su reclamo en la Sección 1 del Artículo 29 de la Ley Núm. 355-1999, según enmendada, que dispone lo siguiente:

> Artículo 29.-Penalidades o Acciones Legales.-
>
> Sección 1.
>
> ARPE[9] [o el Municipio] podrá imponer a cualquier persona que infringiere las disposiciones de esta Ley una multa de conformidad con el Reglamento de Multas Administrativas de ARPE. También podrá instar cualquier acción legal adecuada para implantar y fiscalizar las disposiciones de esta Ley.
>
> ARPE [o el Municipio] notificará al dueño del rótulo o anuncio ilegal y al dueño u ocupante del predio donde esté ubicado el mismo, de su intención de imponer multas por violaciones a las disposiciones de esta Ley y concederá un término de diez (10) días para que se corrija la violación a la misma, antes de imponer las mismas.
>
> Para los fines de este Artículo, el conformar el rótulo o anuncio a lo exigido por ARPE o presentar el correspondiente anteproyecto en caso de solicitarse una variación, o presentar una solicitud de permiso de instalación del rótulo o anuncio afectado por la notificación será suficiente para detener el proceso de imposición de multas o paralizar el trámite de cualquier acción legal presentada."

9 L.P.R.A. § 56b. (Subrayado nuestro)

---

[9] No olvidemos que ARPE fue reemplazada con la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), creada por la Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. secs. 9011 et seq., y que estas facultades pasaron a los Municipios Autónomos mediante los Convenios de Transferencias de las Jerarquías I a V suscritos con el E.L.A. y las agencias concernidas.

Esta disposición fue enmendada por la Ley Núm. 226-2014 para añadirle un segundo apartado. El título que indica el propósito de la ley reza:

> Para añadir una nueva Sección 2 al Artículo 29 de la Ley 355-1999, según enmendada, también conocida como "Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de 1999", a los fines de facultar a la Compañía de Turismo de Puerto Rico ("CTPR") a solicitar ante el Tribunal de Primera Instancia la paralización de una obra de construcción o remoción de un rótulo, anuncio o tableros de anuncios ("billboards"), cuando se evidencie que el permiso fue obtenido en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando fue obtenido legítimamente pero existe evidencia de incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación.

La sección 2 añadida al Artículo 29 de la Ley 355 dispone:

> Sección 2.- Zonas Turísticas
>
> En el caso de rótulos, anuncios o tableros de anuncios ("billboards") ubicados o a ubicarse en Zonas de Interés Turístico o Zonas Antiguas e Históricas o en Distritos con Calificación Turística, según designadas por la Junta de Planificación de Puerto Rico, <u>se faculta a la Compañía de Turismo de Puerto Rico ("CTPR") a solicitar ante el Tribunal de Primera Instancia</u> la paralización de una obra de construcción o la remoción de un rótulo, anuncio o tablero de anuncios ("billboards") previamente instalado, cuando, luego de una investigación administrativa correspondiente, la CTPR advenga en conocimiento de que un permiso fue obtenido en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final y firme, o un permiso, sobre el que exista evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación. En aquellos casos que exista <u>riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de personas o el medioambiente</u>, y que no pueda evitarse de otro modo sin tomar acción inmediata, <u>la CTPR también podrá utilizar el mecanismo de orden de **paralización temporera**</u> establecido en el Artículo 14.3 de la Ley 161-2009, según enmendada."

9 L.P.R.A. § 56b.

El Artículo 14.3 de la Ley 161-2009, según enmendada establece:

> Artículo 14.3.-Procedimiento Aplicable en Casos de Peligro Grave Inminente e Inmediato a la Salud o Seguridad Pública; Órdenes Inmediatas de Cese y Desista; Agencias, y otras instrumentalidades públicas.-
>
> En aquellos casos de riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de personas o el medioambiente, y que no pueda evitarse de otro modo sin tomar acción inmediata, las Entidades Gubernamentales Concernidas y la Oficina del Inspector podrán emitir órdenes temporeras de cese y desista en el momento que estimen necesario, sin intervención o autorización, judicial previa, ni del Inspector General, siguiendo los criterios a establecerse mediante reglamento. La orden deberá estar sujeta a lo siguiente: la orden temporera de cese y desista administrativa emitida bajo tales circunstancias perderá vigor, eficacia y valor, y no será ejecutable, luego de transcurridos diez (10) días naturales de expedirse por la Entidad Gubernamental Concernida o el Inspector General, salvo que el Tribunal de Primera Instancia del

> Gobierno de Puerto Rico, a petición de la Entidad Gubernamental Concernida o el Inspector General, celebre una vista evidenciaria y determine necesario extender su vigencia por un término máximo de veinte (20) días naturales adicionales mediante Resolución u Orden Judicial. Si persisten las circunstancias y condiciones que llevarán al Tribunal a expedir la orden de paralización o de cese y desista, la parte interesada podrá solicitar a dicho foro una extensión de la misma antes de que expire el término de la orden previa. En todos los demás casos, se seguirá el procedimiento establecido en los Artículos 14.1 y 14.2, o en otros Capítulos de esta Ley, según aplique.

23 L.P.R.A. § 9025.

Los Artículos 14.1 y 14.2 de la Ley 161-2009, en lo que es particularmente importante para este recurso, expresan lo siguiente:

> Artículo 14.1. Recursos exclusivos
>
> Si alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en representación del interés público, o una persona privada, natural o jurídica, que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina, a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado, podrá presentar una querella alegando una violación de ley o reglamento ante la de Gerencia de Permisos, o presentar un recurso de interdicto, mandamus, nulidad o cualquier otra acción adecuada ante el foro judicial correspondiente.
>
> En aquellos casos en que la propiedad en controversia esté ubicada en un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, la querella deberá ser presentada ante dicho municipio. En el caso en el cual la propiedad ubique en más de un municipio, la querella deberá ser presentada en el municipio que haya otorgado el permiso.

23 L.P.R.A. § 9023.

> Artículo 14.2.- Procedimiento Judicial Para Solicitar Revocación de Permisos o Paralización de Obras o de Uso; Inspector General; Requisito de Fianza.-
>
> En aquellos casos, en respuesta a una querella tal como la que se describe en el Artículo 14.1, el Inspector General, tendrá quince (15) días naturales para investigar la misma. Si el Inspector General luego de hacer la investigación correspondiente, decide ejercer sus facultades al amparo del Capítulo X de esta Ley, podrá solicitar la revocación del permisos, la paralización de la obra de construcción o la paralización de un alegado uso no autorizado por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Profesional Autorizado o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, siempre que no esté en conflicto con el Artículo 10.10 de esta Ley, deberá acudir ante el Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden judicial a esos efectos. No obstante, si el Inspector General de Permisos no actúa en el término de quince (15) días naturales aquí dispuesto, el querellante podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia a solicitar los remedios antes mencionados. En cualquier caso, el Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales de presentado el recurso y previo a conceder los remedios solicitados, y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la presentación de la demanda. En aquellos casos en que por alguna razón el Tribunal emita orden judicial concediendo los remedios solicitados sin dar notificación debida a

> las partes y/o sin celebrar una vista previa, la orden judicial no será válida, ni tendrá efecto alguno, ni será ejecutable, hasta tanto el peticionario preste una fianza suficiente para cubrir todos los daños que pudiese ocasionarse a la parte demandada si al final del proceso judicial resulta que la causa de acción del peticionario no es procedente. En todo caso, el cálculo de los daños a ser cubiertos por la fianza será hecho a base de todos los factores establecidos en el Reglamento Conjunto, siguiendo criterios razonables, y el Tribunal de Primera Instancia no podrá aceptar la prestación de una fianza que provenga de una aseguradora o afianzadora que no pueda demostrar que claramente posee suficiente solvencia y capacidad financiera para responder por todos los daños, según el cálculo de posibles daños que haga el Tribunal.

23 L.P.R.A. § 9024.

El Municipio sostiene que la peticionaria cita la Sección 1 del Artículo 29 fuera de contexto y argumenta que debe verse en armonía con las otras disposiciones legales citadas arriba, las que rigen la instalación de rótulos en zonas turísticas. Admite, sin embargo, que "[e]l 31 de julio de 2015 FDC presentó ante la consideración de la Oficina de Permisos del Municipio ("OP-MSJ") la solicitud de anteproyecto número 15OP-25486AA-VSJ mediante la cual solicitó la legalización del rótulo ilegal (sin permiso) que mantiene en su local Fogo de Chao Brazilian Steakhouse ubicado en el Edificio Paseo Caribe, Ave. Muñoz Rivera Número 15, local 205, San Juan, PR." Ello quiere decir que <u>efectivamente existe una solicitud de anteproyecto que las autoridades municipales no han resuelto definitivamente</u>, aunque son las legitimadas para disponer de tal reclamo. Tanto así que la orden de remoción recurrida está sujeta temporalmente a esa decisión final, pero no permite, como es lo ordinario, que la estructura en disputa permanezca en pie hasta que se conceda o deniegue la variación solicitada. Incluso, en su comparecencia escrita ante este foro, el Municipio reconoce que la contención de Fogo de Chao no es del todo desvariada:

> De primera impresión y de una lectura aislada e inconexa con las demás disposiciones de la Ley 355, supra, del artículo 29 de esa Ley, <u>parecería que FDC tiene razón en su planteamiento</u>. Sin embargo, una vez se estudian todas las disposiciones de la Ley 355 de forma integrada, lo dispuesto en el caso CBS Outdoor, supra, y ello se aplica a los hechos particulares de este caso veremos que FDC omite de forma acomodaticia disposiciones legales, reglamentarias y pronunciamientos del Tribunal Supremo que le quitan la razón. Es decir, es la posición del Municipio que el TPI emitió la orden de 4 de agosto de 2015 de forma correcta y

> con jurisdicción para así hacerlo. Ello, porque: (1) el rótulo objeto de este caso viola flagrantemente las disposiciones del artículo 12(b) de la Ley 355, supra, al punto que dicha violación tiene como consecuencia que dicho rótulo constituya un riesgo para la vida y propiedad de los vecinos circundantes, es decir, a la segundad de la ciudadanía; (2) como producto de esa violación el rótulo objeto de este caso no está protegido por el artículo 29 de la Ley 355, supra; y (3) el caso presentado en la OP-MSJ está incompleto y no tiene probabilidad alguna de ser resuelto a favor de FDC por lo que el mismo constituye un subterfugio de la recurrente para pretender aprovecharse indebidamente de la protección del artículo 29 de la Ley 355, supra. Ello a su vez, da al traste con dos de los requisitos esenciales necesarios para que este Foro pueda emitir una orden en auxilio de jurisdicción paralizando la orden del TPI, primero, que la parte peticionaria tenga un caso fuerte con probabilidades de prevalecer en su méritos y segundo, que no se vea afectado el interés público.

Para los interventores "lo radicado [por Foro de Chao ante la Oficina de Permisos del Municipio] dista mucho de la radicación completa que podría dar margen a la paralización de la Orden de remoción". Basan esta afirmación en la postura del Municipio respecto a su ilegalidad y en las características del rótulo. Ambas partes recurridas concluyen, como hemos adelantado, que la actuación de Fogo de Chao no es más que un subterfugio para evadir la orden de remoción.

- B -

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha tenido la oportunidad de interpretar estas disposiciones de ley, aunque en el contexto de un caso iniciado al amparo del Artículo 28[10] de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, 23 L.P.R.A. sec. 72. Al atender la cuestión planteada[11] en *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 D.P.R. 391, 416 (2010), el alto foro reconoció la necesidad de interpretar las diversas disposiciones que rigen la instalación de rótulos en Puerto Rico:

> Nos encontramos ante un caso en el que existen varias disposiciones legales en aparente conflicto. Nos referimos al Artículo 28 de la Ley Núm. 76 vis a vis el Artículo 29 de la Ley

---

[10] Las causas de acción que autorizaba este artículo se recogen ahora en el Capítulo XIV de la Ley 161-2009.

[11] En la opinión se delimita la cuestión planteada de este modo: Nos corresponde determinar si la presentación de una solicitud de permiso de instalación o de un anteproyecto para solicitar una variación de conformidad con la Ley Núm. 355, paraliza la acción del *injunction* estatutario incoada por vecinos o colindantes al amparo del procedimiento especial del Artículo 28 de la Ley Núm. 76 y, si en consecuencia, debe aplicarse la doctrina de jurisdicción primaria concurrente.

> Núm. 355 y la Sección 15.01 del Reglamento Núm. 6237, respectivamente.

De hecho, advirtió que la Ley 355 introdujo expresamente el efecto interruptor de los procesos administrativos en curso que reclama Fogo de Chao:

> [...] La persona o entidad puede conformar el rótulo o anuncio a lo exigido por ARPe; presentar un anteproyecto para solicitar una variación; o presentar una solicitud de permiso de instalación, en cuyo caso, ello "será suficiente para detener el proceso de imposición de multas o paralizar el trámite de cualquier acción legal presentada". Ello, para los fines de la imposición de multas o acciones legales entabladas por ARPe. Así lo dispone el Artículo 29 de la Ley Núm. 355. Similar disposición contiene el Reglamento Núm. 6237 a los fines de la paralización de acciones legales y multas. La paralización de dichas acciones legales responde a que la Ley Núm. 355 establece, expresamente, que debe ser interpretada a favor de la concesión de autorizaciones para la instalación de rótulos y anuncios, siempre que no se ponga en riesgo la seguridad de la ciudadanía.

Id., 179 D.P.R., en las págs. 416-417.

Como afirma Fogo de Chao, en la misma opinión se reconoció el carácter especial de la Ley 355 sobre el carácter general de la Ley 161-2009, que es la que remplaza la Ley Orgánica de ARPE. *Id.*, en la pág. 418. No obstante, entendió el Tribunal Supremo que el texto del Artículo 29 de la Ley 355 no era claro, por lo que procedió a interpretar la intención legislativa. *Id*., págs. 418-419.

> En lo aquí pertinente, el Artículo 29 de la aludida Ley Núm. 355 dispone que el presentar una solicitud de permiso de instalación o un anteproyecto para solicitar una variación, es suficiente para paralizar el trámite de cualquier acción legal presentada o el proceso de imposición de multas. Como veremos, esta disposición carece de un lenguaje claro e inequívoco sobre su alcance. Ello, pues cabe preguntarse ¿a qué se refiere dicha disposición al enunciar "cualquier acción legal presentada"? ¿Quién o quiénes pueden presentar tal acción legal? ¿La frase "cualquier acción legal presentada" incluye las acciones entre vecinos o colindantes al amparo del Artículo 28 de la Ley Núm. 76? Para contestar estas interrogantes debemos examinar el texto del Artículo 29 en conjunto con la ley de la cual emana. Ello, pues las disposiciones de una ley no deben ser interpretadas de forma aislada, sino analizadas en conjunto tomando en consideración todo su contexto de forma integral.

Id., en las págs. 416-417.

Establecido lo anterior como premisa decisoria, el Tribunal Supremo finalmente resolvió en *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 D.P.R., págs. 420-423, lo siguiente:

> [...] En específico, **una interpretación restrictiva del Artículo 29 choca con el propósito de permitir la paralización de las**

> **acciones legales presentadas**. La aludida paralización responde a que la Ley Núm. 355 dispone, expresamente, que **debe ser interpretada a favor de la concesión de autorizaciones para la instalación de rótulos y anuncios**.[12] Ello es así, pues tal disposición persigue que aquellas personas que actúen al margen de la ley, al instalar rótulos o anuncios de forma ilegal, acudan con prontitud ante ARPE para obtener los permisos necesarios para realizar dicha actividad. **De esta forma, el legislador entendió que se logra insertar a los infractores en la legalidad del ordenamiento jurídico**. Asimismo, se facilita que ARPE cumpla con su obligación de reglamentar y controlar la instalación de rótulos y anuncios en Puerto Rico.[13] **Solicitar una variación, de acuerdo con la Ley Núm. 355, paraliza la acción legal presentada** por los vecinos o colindantes al amparo del procedimiento especial del Artículo 28 de la Ley Núm. 76.

Énfasis nuestro.

La alta curia terminó el análisis recalcando lo siguiente:

> [...] La [Ley 355] representa la última voluntad de la Asamblea Legislativa en cuanto a la forma de hacer cumplir la regulación sobre rótulos y anuncios cuyo cumplimiento ARPE viene obligada a fiscalizar.
>
> [...] [Así, cuando se] presente una solicitud de permiso o un anteproyecto para una variación ante ARPE, **los efectos de dicho *injunction* quedarán paralizados hasta que ARPE resuelva definitivamente la solicitud en controversia**.
>
> **Si ARPE deniega la solicitud**, los efectos del *injunction* preliminar o los trámites iniciados y detenidos mediante el Artículo 29 de la Ley Núm. 355 y/o la Sección 15.01 del Reglamento Núm. 6237 continuarán en el lugar donde fueron detenidos.[14] De esta manera se logra cumplir con los propósitos perseguidos por la Asamblea Legislativa al crear la Ley Núm. 355. [...] Asimismo, se armonizan todas las disposiciones legales en aparente conflicto para lograr una interpretación integrada, lógica y razonable de la intención legislativa.

Incluso, ante el reclamo de que la presentación del anteproyecto sea un subterfugio para evadir la reglamentación rotulista, aclaró el alto foro.

> Distinto fuera el caso si, conforme al procedimiento especial del Artículo 28 de la Ley Núm. 76, el Tribunal ya hubiese expedido el ***injunction* permanente** en la vista que para esos efectos celebrara. Ello, pues ya no se trataría de una acción legal "presentada", según exige el Artículo 29 de la Ley Núm. 355, sino de una acción legal "finalizada" indemne a la paralización del

---

[12] Artículo 2 de la Ley Núm. 355, citada arriba. En lo pertinente, dicho artículo expresa lo siguiente: "las disposiciones de esta Ley deberán ser interpretadas a favor de la concesión de autorizaciones para la instalación de rótulos y anuncios siempre y cuando no se ponga en riesgo la seguridad de nuestra ciudadanía".

[13] Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 355. Cabe añadir, que la propia Exposición de Motivos de esta ley advierte que el legislador, luego de estudiar las leyes y reglamentos aplicables a la instalación de rótulos y anuncios, entendió que era necesario actualizar las normas que rigen dicha materia. En consecuencia, la Asamblea Legislativa fusionó "en un solo cuerpo de ley todas las normas que controlarán en adelante la actividad de instalación de rótulos y anuncios". De esta manera, se persigue brindar "certeza a las personas que se dedican a esta actividad comercial". *Íd.*

[14] Véase Sección 15.01 del Reglamento Núm. 6237, citado arriba.

> mencionado Artículo 29. En tal coyuntura, la parte afectada por el *injunctio*n permanente no puede beneficiarse de la paralización creada por la presentación de una solicitud ante ARPE. Dicha parte tendrá que cumplir con el referido *injunction* permanente hasta que ARPE resuelva favorablemente la solicitud y le otorgue el permiso correspondiente.

CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al., 179 D.P.R., en las págs. 421-423.

Por otro lado, veamos en qué consiste la solicitud de variación o anteproyecto al que se refiere el Artículo 29 de la Ley 355.

- C -

La Ley 161-200, ya citada, define las variaciones que podrían aplicarse a esta situación del modo siguiente:

> 96) "Variación": autorización para lotificar o desarrollar una propiedad utilizando parámetros diferentes a los dispuestos en la reglamentación vigente y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad;
>
> 97) "Variación en construcción": autorización que se concede para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los Reglamentos, Planes de Ordenación, códigos establecidos, en cuanto a parámetros de construcción y densidad poblacional, pero que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, asegurándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. [...]
>
> 98) "Variación en uso": toda autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad. Esta variación se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad, debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede la variación o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

Por otro lado, el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos (Reglamento Conjunto) dispone en su Capítulo 27, Rótulos y Anuncios, específicamente en su Regla 27.11.1 lo siguiente:

> Sección 27.11.1 Disposición General

> El Director Ejecutivo de la OGPe autorizará las variaciones a los requisitos de este Capítulo conforme se indica en la Sección 27.3.1 (Tamaño de Rótulos y Anuncios) y en esta Sección.
>
> a. No podrá otorgar variaciones a Rótulos y/o Anuncios que ubiquen contiguo o se proyecten a vías incluidas en el National Highway Systems.
>
> b. Para otorgar variaciones en Zonas de Interés Turísticos o en distritos de Calificación Turísticos tendrá que contar con una recomendación favorable de la Compañía de Turismo.
>
> c. Cualquier petición de variación de Anuncios y/o Rótulos en las fachadas de un edificio tendrá que acompañarla con la autorización notarizada de la Asociación de Condóminos de existir y la del Gerente de Salud y Seguridad de la OGPe.

(Subrayado nuestro.)

En la vista se destacó que faltaban estos documentos en la solicitud de anteproyecto y por ello no servía para paralizar el proceso judicial. A esto volvemos más adelante.

Como último argumento de las recurridas, se dice que el rótulo de Fogo de Chao no cumple con las características indispensables para la estructura donde ubica. Tal parece que el rótulo que nos ocupa está colocado sobre el techo del restaurante. La Ley 355 contiene varias referencias a esa situación.

> Artículo 12.-Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios.-
>
> [...]
>
> b) Los rótulos o anuncios no podrán extenderse en todo o en parte fuera de la periferia del contorno de la fachada donde se ubican. Se permitirán rótulos o anuncios fijados sobre el techo del edificio únicamente de letra individual y cuyo armazón esté fijado a los elementos estructurales del edificio conforme al Código de Edificación vigente en Puerto Rico, según lo certifique en su análisis y diseño estructural un ingeniero o arquitecto licenciado y únicamente en edificios de valor arquitectónico y cultural donde sea necesario para conservar dicho valor.
>
> [...]
>
> g) En los casos de rótulos o anuncios o la combinación de ambos que se instalen dentro del contorno de fachada, pero no adosados totalmente a la misma se permitirán solamente los de letra individual, prohibiéndose los de panel, exceptuándose aquellos rótulos o anuncios de pared que están instalados sobre un armazón fijado o anclado a la fachada del edificio y que se proyectan de la misma a una distancia no mayor de doce (12) pulgadas.
>
> [...]
>
> k) Rótulos y anuncios no adosados sobre el techo de una estructura podrán proyectarse sobre el mismo.

En el Municipio Autónomo de San Juan la evaluación del rótulo la hace la Oficina de Permisos y corresponde a esta hacer la determinación

final sobre la solicitud de variación. Es así en virtud de la doctrina de jurisdicción primaria concurrente reiterada en el caso de *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 D.P.R., en la pág. 405.

La jurisdicción primaria concurrente se manifiesta cuando el foro judicial y el foro administrativo comparten la facultad para dilucidar un mismo asunto. En estas ocasiones se habla de la verdadera jurisdicción primaria, pues ello implica que entre dos foros con autoridad, uno debe actuar primero. El fundamento de esta vertiente estriba en la deferencia judicial que merecen las agencias administrativas, dada su preparación, especialización, pericia y conocimiento para atender determinados asuntos. *Mun. Arecibo v. Mun. Quebradillas*, 163 D.P.R. 308, 327 (2004); *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 D.P.R., en la pág. 405.

Apliquemos estas normas a los planteamientos hechos en este recurso.

III

- A -

No hay duda de que puede el Tribunal de Primera Instancia, al evaluar una situación particular que se traiga ante su consideración al amparo de las leyes 355 y 161, ya citadas, concluir si los procesos iniciados ante la OGPe, ante un Municipio autónomo, en virtud de los convenios de transferencias de jerarquías I a V, o ante otra agencia legitimada, se ajustan o no a derecho, a los fines de determinar si tales procesos lo privan o no de jurisdicción para continuar atendiendo una causa de acción válidamente incoada ante el foro judicial. Después de todo, los tribunales son los llamados a evaluar si una disposición legal le otorga o le priva de jurisdicción sobre un asunto. Es esa una facultad inherente al quehacer judicial.

No obstante, hemos visto que en el caso de las materias reguladas por la Ley 355, el Tribunal Supremo resolvió que la presentación de la solicitud de un anteproyecto **paraliza** “cualquier acción” judicial o administrativa “presentada”, es decir, en proceso, sobre la rotulación

controvertida. Y esa interpretación tiene que ser restrictiva porque "[d]e esta manera se logra cumplir con los propósitos perseguidos por la Asamblea Legislativa al crear la Ley Núm. 355" [y] "se armonizan todas las disposiciones legales en aparente conflicto para lograr una interpretación integrada, lógica y razonable de la intención legislativa". *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 D.P.R., pág. 423.

Para el Municipio, el Artículo 29 de la Ley 355 fue enmendado por la Ley 226-2014 para reducir lo que llamó "la permisividad" de ese estatuto cuando se trate de rotulación en "zonas turísticas", como lo es la zona en la que ubica Fogo de Chao, la que tiene una calificación "ZDE" o zona de desarrollo especial, que a su vez es una "zona eminentemente turística". No obstante, coincidimos con la peticionaria Fogo de Chao en que la enmienda introducida por la Ley Núm. 226-2014 a la Ley Núm. 355 añadió la Sección 2 al Art. 29 con el único propósito de concederle facultad a la Compañía de Turismo para iniciar acciones legales en situaciones en las que un rótulo que ubique en un área de interés turístico adolezca de alguna ilegalidad, al igual que las otras entidades que ya tenían esa facultad. En este caso la Compañía de Turismo no se ha expresado o, al menos, no surge ese hecho del expediente que tenemos ante nos.

En el caso de autos, el *injunction* permanente no se había emitido cuando Fogo de Chao solicitó la paralización del proceso judicial en lo que la Oficina de Permisos atendía y resolvía su solicitud. El *injunction* se expidió luego de presentarse la solicitud del anteproyecto, tras celebrarse una vista argumentativa que fue citada para atender el planteamiento jurisdiccional, luego de la presentación de una petición previa relativa a la "exclusión categórica ambiental" para el aludido rótulo ante la OGPe.

Ahora, es norma conocida que ni las alegaciones de las partes ni las argumentaciones de los abogados constituyen prueba de un hecho. Tampoco podían los abogados del Municipio prejuzgar ni adelantar la solución que daría la Oficina de Permisos del Municipio a la solicitud de

anteproyecto presentada ante una de sus dependencias adjudicativas. Si la solicitud de variación estaba incompleta y no era susceptible de completarse en tiempo hábil ni suficiente para conceder el remedio solicitado por Fogo de Chao, esa Oficina debió rechazarlo de manera sumaria o expedita o desestimar la petición, **pero eso no había ocurrido aquí antes de esa vista.** El día de la vista de 4 de agosto de 2015, la solicitud estaba pendiente ante la Oficina de Permisos y todavía el Tribunal de Primera Instancia no había celebrado la vista de *injunction*, por lo que tenía la obligación de paralizar el proceso judicial como manda el Artículo 29 de la Ley 355.

- B -

Analicemos ahora si los argumentos de patente ilegalidad o de peligro a la seguridad pública podían servir como fundamentos para la orden de remoción temporera y expedita en este caso.

Sostiene el Municipio que el rótulo en disputa tenía que reunir las características descritas en el inciso (b) del Artículo 12. A su juicio, como se trata de una plancha de metal, no de letras individuales, no puede legalizarse. No obstante, precisamente, las solicitudes de variación responden a la situación irregular del solicitante, que tendrá que enfrentar el escrutinio de las autoridades concernidas para la aprobación de “algo” que no se ajusta a la ley o reglamentación aplicable. De esa negativa podrá solicitar luego la revisión judicial. Pero ese es el proceso establecido para que el dueño de un rótulo ilegal pueda regularizar la situación y obtener un permiso para su permanencia, aunque sea contrario a los criterios establecidos para esa actividad. Así lo quiso la Asamblea Legislativa y fue avalado por el Tribunal Supremo en la jurisprudencia reseñada.

Por otro lado, el Municipio argumenta junto a los interventores que el rótulo atenta contra la seguridad de los vecinos, lo que es un asunto apremiante en esta temporada de huracanes.

La orden recurrida está basada en las siguientes determinaciones de hecho:

1. El rótulo en controversia no tiene permiso de ninguna agencia ni del Municipio para estar ubicado en el lugar en el que se encuentra;
2. Posterior a radicarse este *injunction* es que ha comenzado el proceso ante el Municipio;
3. **De una argumentación de la representación del Municipio, pareciera ser que esa solicitud será denegada.**
4. **Además, hay un riesgo inminente a la vida y seguridad de los vecinos inmediatos que residen de este condominio, sobre todo en plena temporada de huracanes**.

Énfasis nuestro.

Fogo de Chao sostiene que en la vista argumentativa de 4 de agosto de 2015 no se presentó evidencia alguna sobre las dos últimas determinaciones de hecho.

La naturaleza de la vista es importante porque el Municipio y los interventores hicieron planteamientos específicos sobre la amenaza del rótulo a la seguridad pública Sin embargo, no fue esa una vista evidenciaria, por lo que carece el expediente de prueba que sostenga tal determinación.

El Municipio tenía la carga de probar que procedía el remedio de la remoción inmediata por el fundamento del peligro a la seguridad pública, pero en la vista no hubo prueba sobre tales alegaciones. Incluso, documentos que obran en el expediente parecen crear una controversia genuina sobre si el rótulo está bien instalado. Parece no haber controversia sobre el hecho de que el rótulo de Fogo de Chao no reúne todos los criterios reglamentarios exigidos para la estructura en la que ubica. Por eso presentó la solicitud de anteproyecto con efectos paralizantes. Pero <u>no es lo mismo no reunir los criterios reglamentarios en cuanto a forma y ubicación del rótulo que representar un peligro público inmediato por tales circunstancias. Una cosa no implica necesariamente la otra</u>.

Es decir, los argumentos relativos a los criterios que debe cumplir el tipo de rótulo colocado sobre la estructura del restaurante, —a tenor del

Artículo 12(b) de la Ley 355—, y la posibilidad de aceptar una variación compete atenderlos al ente administrativo, por cuya evaluación final deberá esperar el foro judicial antes de continuar el caso de *injunction*. Ahora, ante el peligro inminente que pudieran provocar tales características, podía justificarse la actuación judicial, pero debió recibirse prueba preponderante de esa alegación.

Reiteramos, hay documentos en el expediente que sugieren una controversia genuina sobre el aspecto de la seguridad del rótulo. Por ello, no podía el foro *a quo* conceder el *injunction*, a base exclusivamente de la apreciación y los argumentos del Municipio y de los interventores, únicos fundamentos expresados en la resolución para ordenar su remoción. Se cometieron los errores señalados.

IV

Por los fundamentos expresados, se expide el auto solicitado y se revoca la resolución y orden recurrida. Los procesos ante el Tribunal de Primera Instancia quedan paralizados en lo que la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan emite su decisión final sobre la solicitud de anteproyecto presentada por Fogo de Chao.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones