

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE ARECIBO Y FAJARDO
PANEL XI

ALMA ROSA RAMOS DÁVILA RECURRENTE V. OFICINA DE GERENCIA Y PERMISOS RECURRIDO	KLRA201401094	REVISIÓN ADMINISTRATIVA procedente de Resolución de Consulta de Variación emitida por la Oficina de Gerencia y Permisos Núm. de caso: 2013-220683-CUB- 41326 Sobre: Consulta de ubicación
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Rivera Marchand.

González Vargas, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

Mediante el presente recurso de revisión judicial la señora Alma R. Ramos Dávila cuestiona una determinación emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). El argumento central de la recurrente es que no se le notificó sobre la celebración de una vista pública.

I

El 2 de diciembre de 2013, la Iglesia de Cristo Misionera, Inc., por conducto del arquitecto Enrique López Bigio, sometió ante la OGPe una consulta de ubicación para una finca y estructura ubicada en la comunidad Luis M. Cintrón, Sector Berlín, del Barrio Quebradas Vueltas

del municipio de Fajardo. La estructura, utilizada para fines religiosos, llevaba erigida desde el 1962 y la consulta se hacía porque, además de que se quería obtener la legalización de la estructura, el uso de la misma no era permitido bajo la nueva reglamentación.¹

El 30 de enero de 2014 la señora Ramos Dávila recibió a la mano una carta de la Iglesia informándole sobre la solicitud de consulta. Posteriormente, la señora Ramos Dávila presentó una querrela ante la OGPe en la que alegó que la Iglesia invadía su terreno. De la querrela surge la dirección postal de la señora Ramos Dávila.

Respecto a la consulta, la Iglesia sometió ante la OGPe una lista certificada de todos los colindantes. La lista incluía el número de catastro de los solares cercanos a la finca principal, los nombres de los dueños de los solares, así como las direcciones físicas y postales, según constaban en el archivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). De los ocho colindantes que contenía la lista, uno de ellos era el exesposo de la señora Ramos Dávila, el señor Juan Rosario Soto. Según los datos del CRIM, este último figuraba como dueño de una de las parcelas colindantes a la Iglesia. El 24 de abril de 2014, la OGPe notificó a todos los colindantes que para el 19 de mayo de 2014 estaba pautada una vista pública relacionada con la solicitud de consulta promovida por la Iglesia. Esta notificación se hizo tomando en cuenta los datos del CRIM que fueron provistos por la Iglesia. Sin

¹ Se refiere al Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos de la Junta de Planificación creado por mandato de la Ley núm. 161 de 1 de diciembre de 2009. Véase, el Artículo 15.1 de la referida Ley, 23 L.P.R.A. sec. 9025.

embargo, este no fue el único método de notificación utilizado. El 30 de abril de 2014 se publicó un anuncio en el periódico El Vocero en el que se informaba la fecha, el lugar y la hora en que se celebraría la vista pública. Asimismo se colocó un rótulo frente a la Iglesia que daba publicidad a la vista pública, entre otra información pertinente.

El 3 de septiembre de 2014, luego de celebrada la vista, la OGPe emitió la resolución de la que se recurre, favoreciendo la consulta de ubicación sometida. En la resolución la agencia consignó que a la vista pública compareció el arquitecto López Bigio, la reverenda Nélida Alvira y varios feligreses, y que no asistió persona alguna en oposición. La referida determinación fue notificada a las personas consideradas como partes y a los colindantes, entre los que figuraba el señor Juan Rosario Soto. También fue notificada a la señora Ramos Dávila.²

El 15 de octubre, la señora Ramos Dávila presentó el recurso de revisión judicial que nos ocupa. Le imputó error a la OGPe “al dictar una resolución de una consulta de ubicación sin notificación adecuada a la recurrente, en violación del debido proceso de ley.” Le concedimos un término, tanto a la OGPe como a la Iglesia para que presentaran sus alegatos. El 12 de diciembre de 2014, la Iglesia sometió el suyo y para el 12 de enero de 2015, la OGPe hizo lo mismo. Ambos sostienen que la señora Ramos Dávila conocía sobre la fecha, la hora y el lugar de la vista que se llevó a cabo, pues se publicó un anuncio en el periódico y se

² La fecha del matasellos es de 15 de septiembre de 2014.

colocó un letrero frente a la Iglesia con esa información. En cuanto a la notificación mediante carta, la OGPe indicó que la notificación sobre la vista pública se envió a la dirección de la persona que aparecía como dueño en el registro del CRIM y que “las diversas comunicaciones generadas por la OGPe fueron enviadas a las direcciones que de buena fe se consideró eran correctas.”³ Asimismo, la OGPe sostuvo que a la señora Ramos Dávila no se le podía considerar como interventora, pues ésta no presentó una solicitud de intervención dentro del proceso de evaluación de la solicitud de la consulta de ubicación, “así como tampoco presentó alguna comunicación posterior a haber recibido la notificación el 30 de enero de 2014 en donde aclarara que era ella y no el Sr. Rosario Soto la dueña de la propiedad”⁴. Por eso ésta, “no puso a la OGPe en la posición de poder incluir en el expediente de la solicitud de la consulta de ubicación dicha información o sustituir la información del Sr. Rosario Soto por la información de ella.”⁵

II

Ciertamente, el adecuado diligenciamiento de las notificaciones y de los trámites e incidencias del proceso forman parte de las exigencias del debido proceso de ley. Véase, Hernández v. Secretario, 164 D.P.R. 390, 395 (2005); Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., 133 D.P.R. 881, 889 (1993). Esta garantía presupone una notificación caracterizada

³ Véase escrito de oposición de la OGPe, pág. 8.

⁴ Véase escrito de oposición de la OGPe, pág. 11.

⁵ Véase escrito de oposición de la OGPe, pág. 11.

por la jurisprudencia como “real y efectiva, ajustada a los preceptos estatutarios aplicables.” Asoc. Residentes v. Montebello Dev. Corp., 138 D.P.R. 412, 421 (1995). Recuérdese que el debido proceso de ley no es estático e inflexible. Esto es, procesos diversos pueden contemplar distintas garantías procesales. Por eso, la determinación de cuál es el proceso debido es circunstancial, sujeto a las particularidades de cada caso. P.A.C. v. E.L.A. I, 150 D.P.R. 359, 378-379 (2000).

Al inicio, la Iglesia notificó a la señora Ramos Dávila acerca de la solicitud de consulta que estaba tramitando.⁶ Con seguridad se puede decir que para ese momento la recurrente quedó enterada de la solicitud formal ante la agencia. A la vez, la Iglesia sometió ante la OGPe una lista certificada de todos los solares que le colindaban. En la lista aparecían los nombres y las direcciones de las personas que constaban en el CRIM como dueños de las parcelas. Someter este tipo de información es un requisito adicional reglamentado en la Sección 6.3.2 del Reglamento Conjunto de Permisos para obras de Construcción y Usos de Terrenos:

Sección 6.3.2 Requisitos de Presentación

Además de cumplir con los requisitos generales establecidos en la Regla 5.3 (Presentación de Solicitudes de Servicio), todo solicitante de un asunto discrecional ante la OGPe y/o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V deberá cargar los siguientes documentos al sistema:

- a. Lista certificada con los nombres y direcciones postales de todos los dueños de

⁶ Además de proveer información sobre la consulta, tal notificación incluía el número asignado a la solicitud.

propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud, preferiblemente incluyendo el correo electrónico.

Precisamente, lo anterior fue lo que hizo la Iglesia, aunque no incluyó los correos electrónicos. Sin embargo, ello no constituye propiamente un incumplimiento, pues se trata de un requisito opcional, esto es, “preferiblemente”. Por otra parte, la Regla 7.2 del aludido Reglamento le impone a la OGPe la obligación de notificar la celebración de vistas a los dueños colindantes a la propiedad consultada en los siguientes términos:

Regla 7.2 NOTIFICACIÓN DE VISTAS

- a. La OGPe notificará por escrito a los dueños de propiedades colindantes con la propiedad objeto de la solicitud, a todas las partes ya reconocidas o a sus representantes autorizados e interventores; la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista pública. La notificación se efectuará con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.
- b. Para dicha notificación, el solicitante deberá cargar al sistema la siguiente información:
 1. Lista certificada con los nombres y direcciones postales de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud preferiblemente incluyendo el correo electrónico. [...]
- c. Excepto en los cambios de calificación, el solicitante publicará un Aviso de Prensa en un periódico de circulación general en Puerto Rico, con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de vista, notificando la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista.

La recurrente asevera que no fue notificada y que no pudo asistir a la vista pública. Señala que la agencia notificó a su exesposo, de quien estaba divorciada desde el 1987.⁷ La recurrente resalta en su escrito que su exesposo, el señor Rosario Soto, le cedió su participación en la parcela que colinda con la Iglesia y que tal cesión consta en una escritura pública.

En primer orden, cabe destacar que la OGPe no tenía porque conocer acerca de ese cambio en la situación familiar de la recurrente, ni tampoco necesariamente la Iglesia. En todo caso, se utilizó una fuente confiable y adecuada para proveer la dirección de los colindantes, como debemos inferir es la que surge de los registros del CRIM. Además, debe presumirse que los ciudadanos dueños de inmuebles en Puerto Rico han notificado al CRIM cambios sobre la transferencia de titularidad, sobre todo, cuando, como ha ocurrido en este caso, tal transacción o cesión constaba en escritura pública. Sobre este particular es conveniente reproducir el argumento expuesto por la OGPe en su escrito en oposición:

[...] determinar que la OGPe violó el debido proceso de ley –cuando en efecto, envió todas las notificaciones correspondientes a la dirección y a la persona que surge de la información *bona fide* provista por el CRIM– tendría el efecto de responsabilizar a la OGPe de corroborar que la información del CRIM esté correcta y actualizada cuando este es un asunto que le corresponde al ciudadano como dueño de la propiedad que se encuentra registrada en el

⁷ También la recurrente indica que era obligación de la Iglesia “darle a la OGPE la dirección postal de la recurrente al radicar dicha solicitud”, y que “[a]demás, las notificaciones hechas por la OGPE sobre la celebración de la vista pública fueron hechas a direcciones físicas, por lo que fueron devueltas.” Véase escrito de revisión judicial, pág. 8.

CRIM. Inclusive, el que la Sra. Ramos Dávila y el Sr. Rosario Soto hayan estado casados en algún momento y eventualmente se hayan divorciado y que, según deducimos ya no vive en la propiedad, no era un hecho conocido por la OGPe para poder determinar que las notificaciones no debían ser enviadas al Sr. Rosario Soto quien, una vez más aclaramos, es la persona quien figura como dueña en el CRIM y la dirección postal obtenida es la provista por el CRIM.⁸

Tal aseveración resulta incuestionablemente persuasiva y correcta acerca de la obligación de la recurrente de mantener al día los archivos o registros del CRIM sobre su propiedad.

Asimismo, la recurrente alega que antes de que se celebrara la vista pública la OGPe tenía en su poder su dirección postal, pues había presentado una querrela en contra de la Iglesia, la que se estaba tramitando también ante esa agencia. Sin embargo, como bien explica la agencia en su recurso en oposición, la referida querrela de la recurrente se tramitaba por otras vías administrativas, pues se trataba de un reclamo distinto y separado del proceso de la Iglesia. Además, reiteramos que la Iglesia proveyó las direcciones que presumía correctas, según provistas por el CRIM, por lo que no podemos razonablemente imponerle a la parte y a la agencia auscultar e identificar otras posibles direcciones para notificar a los colindantes y a otras personas con interés. Aun así, consientes de posibles errores en las listas es que se requieren otros métodos complementarios de

⁸ Véase escrito de oposición de la OGPe, pág. 10.

notificación, como el anuncio en el periódico y el aviso frente al solar o estructuras, con lo que aquí se cumplió.

Por otro lado, recuérdese que para efectos de este trámite, la recurrente es tratada como una vecina, una colindante y no propiamente como “parte”, ni como “interventora”, al menos en lo respecta a este asunto. El Tribunal Supremo ha flexibilizado el requisito de notificación a las personas con interés en este tipo de proceso que no son partes, como cuestión de derecho, como ocurre en casos como éste que se trata de los vecinos. Véase, Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E., 178 D.P.R. 563 (2010); Mun. de Aguada v. Junta de Calidad Ambiental, 190 D.P.R. ____, 2014 T.S.P.R. 7.; Lozada Sánchez et al v. JCA, 184 D.P.R. 898 (2012).

En Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 D.P.R. 64 (1998), sucedió algo similar a este caso. Se trataba de una consulta sometida por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) ante la Junta de Planificación. Al igual que en este proceso, la Junta de Planificación utilizó la información en los archivos del CRIM para notificar a ciertos titulares. La información en el CRIM estaba incompleta y no se pudo notificar a muchas de las personas. Frente a similar planteamiento de violación al debido proceso de ley, el Tribunal Supremo señaló:

Nos parece que, en las circunstancias particulares de este caso, la peticionaria actuó con diligencia al recopilar y suministrarle a la Junta toda la información necesaria para el trámite de notificación de vistas públicas. Cualquier deficiencia en el procedimiento de notificación individual a algunos de los propietarios cuyos terrenos serían afectados

por la construcción del proyecto, quedó subsanada por la notificación mediante los avisos de prensa publicados [...]. Misión Ind. P.R. v. J.P., *supra*, pág. 143.

En casos como éste, en los que la agencia notificó a quien correspondía notificar, según los datos del CRIM, en el que se publicó un anuncio en el periódico informando sobre la vista pública y en el que se colocó un rótulo frente a la Iglesia dando aviso a la vista pública, no se puede entender menoscabado el debido proceso de la recurrente. Realmente, ésta tuvo una oportunidad efectiva de conocer sobre esa vista pública y presentar sus argumentos, por lo que no debemos intervenir y alterar el dictamen de la agencia recurrida.

III

Por las razones antes expuestas, se confirma la determinación recurrida.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

La Juez Nieves Figueroa concurre sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones