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

TROPICALIA CORP. Recurridos v CALIDAD DE VIDA VECINAL INC. MARISA RIVERA BARRERA, IGNACIO LOPEZ BERGUINSTAIN; PEDRO MATOS TORRES; ADOLFO PAGAN Y MARIA EMILIA PICO Recurrentes Oficina de Gerencia de Permisos Agencia Recurrida Arturo Vazquez Cancel Profesional Autorizado Recurrido	KLRA201500280	*Revisión Administrativa* procedente de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales. Num. 2014-018770-SDR 023393 Sobre: Solicitud de Reconsideración en relación a los Permisos 2014-297471-PCO-27478 2014-297471-PUS06561 Distrito de Calificación: Residencial Turístico Tres/Redesarrollo Dos (RT-3/RD-2)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2015.

Tropicalia Corp. comparece mediante un recurso de revisión administrativa en el que nos solicita que revoquemos la resolución que emitió la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos [en adelante, "División de Reconsideración"] el 17 de febrero de 2015 y que dejó sin efecto los permisos de construcción y uso

núms. 2014-297471-PCO-27478 y 2014-297471-PUS-06561, respectivamente.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **CONFIRMAMOS** el dictamen administrativo recurrido.

-I-

Tropicalia Corp. es dueña de una propiedad localizada en la Calle Italia 2008 de la Urbanización Ocean Park en el Municipio de San Juan [en adelante, "la Propiedad"] que ubica en una zona calificada como Residencial Turístico Tres [en adelante, "RT-3"]. En relación con dicho inmueble, la Tropicalia Corp. presentó en distintas fechas, por conducto del ingeniero Eduardo J. Oliver Polanco, tres solicitudes de permisos de construcción ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan [en adelante, "Oficina de Permisos"].

El 7 de febrero de 2014, Tropicalia Corp. instó una primera solicitud de permiso de construcción para la **remodelación** interna de una residencia unifamiliar y **construcción de una glorieta** ("*gazebo*") en una propiedad ubicada en la dirección antes indicada.[1] Se indicó que la estructura contaba con siete espacios de estacionamientos.

Calidad de Vida Vecinal, Inc. [en adelante, "Calidad de Vida"], es una corporación sin fines de lucro constituida por residentes de la Urbanización Ocean Park en el Municipio de San Juan. Por su parte, la licenciada Marisa Rivera Barrera es dueña y residente de una propiedad cercana a la residencia en cuestión. A ambas se les permitió intervenir en el caso según lo solicitaron.

El 26 de marzo de 2014, Tropicalia Corp. solicitó un segundo permiso de construcción, esta vez para la remodelación

[1] Caso número 14OP-14513CX-SA.

de unos apartamentos en la Propiedad, la cual denominó como Tropicalia Village.[2] Al igual que en la solicitud anterior, se hizo constar que la estructura tenía destinados siete espacios para estacionamientos. Puesto que en ese momento estaba aún pendiente la solicitud de permiso de construcción anterior, la Oficina de Permisos ordenó el archivó sin perjuicio de esta otra.

El 11 de junio de 2014, la Oficina de Permisos aprobó el primer permiso de construcción solicitado (14OP-14513CX-SA), no así el de uso.

El 29 de julio de 2014, Tropicalia Corp. radicó una tercera solicitud de permiso de construcción para la construcción de cuatro unidades de vivienda en la Propiedad.[3] En esa ocasión indicó que la estructura proveía cuatro estacionamientos regulares y uno para personas impedidas.

Mientras tanto, el 21 de octubre de 2014, mediante un proceso independiente a los que se llevaban a cabo ante la Oficina de Permisos, el Profesional Autorizado Arturo Vázquez Cancel expidió un permiso de construcción[4] y otro de uso[5] a favor de Tropicalia Corp. para construir y operar cuatro apartamentos de alquiler en la propiedad en cuestión. A los recurridos y demás vecinos de la Propiedad no se les notificó sobre la radicación de dicho proceso y de la subsiguiente aprobación de los permisos. No es hasta el 10 de noviembre de 2014 que los recurridos advinieron en conocimiento de los permisos objetos de esta revisión administrativa. Consecuentemente, el 20 de noviembre de 2014, instaron ante la División de Reconsideración una Moción de Reconsideración en

---

[2] Caso número 14OP-15489CX-SA.
[3] Caso número 14OP-17635CX-SA.
[4] Permiso de Construcción Núm. 2014-297471-PCO-27478.
[5] Permiso de Uso Núm. 2014-297471-PUS-06561.

la que cuestionaron los permisos que otorgó el Profesional Autorizado a favor de Tropicalia Corp. Tras celebrar una vista administrativa, el referido foro administrativo concluyó que las actuaciones del Profesional Autorizado fueron contrarias a derecho, por lo que los permisos expedidos eran nulos *ab initio*. Amparó su dictamen en que la remodelación procurada no cualificaba como una de carácter ministerial ya que el proyecto propuesto conllevaba variaciones de uso y reglamentarias. Por tal razón, era indispensable que la parte interesada en los permisos cumpliera con ciertos requisitos, cosa que no hizo. En específico, dispuso que Tropicalia Corp. no le notificó a los vecinos de la Propiedad sobre la obra y las variaciones que pretendía realizar; no se celebró vista pública; no se proveyó un informe favorable de la Compañía de Turismo; y tampoco se cumplió con ciertos requisitos establecidos para el área de estacionamientos. Así las cosas, la División de Reconsideración ordenó la revocación de los permisos 2014-297471-PCO-27478 y 2014-297471-PUS-06561.

Inconforme, Tropicalia Corp. comparece ante este foro mediante recurso de revisión administrativa. Plantea que la División de Reconsideración incurrió en los siguientes errores:

> 1. ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN YA QUE LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN NO FUE NOTIFICADA AL PROYECTISTA COMO PARTE INDISPENSABLE EN EL PROCEDIMIENTO.
> 2. ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN AL HABER ASUMIDO JURISDICCIÓN EN EL PRESENTE CASO PASADO LOS VEINTE (20) DÍAS QUE DISPONE LA REGLA 5 B DE SU REGLAMENTO.
> 3. ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN AL DETERMINAR QUE HABÍA NECESIDAD DE INSTALAR UN RÓTULO EN LA PROPIEDAD YA QUE LA SOLICITUD ES UNA DE CARÁCTER MINISTERIAL.
> 4. ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN AL DETERMINAR QUE NO CONTAMOS CON EL ENDOSO DE LA COMPAÑÍA DE TURISMO DE PUERTO RICO.
> 5. ERRÓ LA DIVISIÓN PORQUE UNA VEZ EL PERMISO ES FINAL Y FIRME NO PUEDE REVOCAR EL MISMO SINO QUE LO QUE PROCEDE ES LA RADICACIÓN DE UNA

QUERELLA SEGÚN ESTABLECIDO EN EL ART. 14.1 DE LA LEY 161, 23 L.P.R.A. SEC. 9024.

6. ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN AL DETERMINAR QUE EL PROFESIONAL AUTORIZADO NO TENÍA JURISDICCIÓN PARA OTORGAR EL PERMISO SOBRE LA REMODELACIÓN AQUÍ ENVUELTA.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

-II-

Derecho Aplicable

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA secs. 2101 *et seq.* [en adelante, "LPAU"], delimita el alcance de la revisión judicial de las decisiones administrativas. Dispone que las determinaciones de hechos de las agencias serán sostenidas por el tribunal si se basan en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo; mientras que las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos. Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2175. Cónsono con esta normativa, los tribunales revisores deben examinar si la determinación administrativa está fundamentada en la prueba o si, por el contrario, es incompatible con esta. Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., supra en la pág. 437. Cuando la interpretación de los hechos es razonable, los tribunales, de ordinario, deben sostener el criterio de la agencia y no sustituirlo por el suyo. Pérez Vélez v. VPH Motors, Corp., 152 DPR 475, 490 (2000). No obstante, si luego de un estudio y análisis ponderado el tribunal descubre que la determinación administrativa trastoca valores constitucionales o resulta arbitraria e irrazonable, podrá sustituir el criterio de la agencia por el suyo y revocar el dictamen cuestionado. *Íd.*

Cabe recordar que los procedimientos y las determinaciones administrativas están revestidos de una presunción de corrección y regularidad. Gutiérrez Vázquez v. Hernández y otros, 172 DPR 232, 244 (2007); Hernández v. Centro Unido, 168 DPR 592, 615 (2006). Es norma reiterada que los tribunales le deben dar gran peso o deferencia a las aplicaciones e interpretaciones de las agencias con respecto a las leyes y los reglamentos que administran, por lo que no pueden descartar libremente sus conclusiones e interpretaciones de derecho. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, 164 DPR 341, 357 (2005). Ello, en consideración de la experiencia y el conocimiento especializado que poseen sobre los asuntos que les han sido delegados. Vélez v. A.R.Pe., 167 DPR 684, 693 (2006); Rivera Concepción v. ARPE, 152 DPR 116, 122 (2000).

En fin, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribirse a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) las determinaciones de hecho realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial en el expediente administrativo; y (3) las conclusiones de derecho fueron las correctas. Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450, 460-461 (1997).

-III-

-A-

En los primeros dos errores que nos presenta, la recurrente cuestiona la jurisdicción de la División de Reconsideración para atender el asunto que estuvo ante su consideración. Por un lado, alega que el proceso se llevó a cabo sin la participación del Proyectista que certificó los planos del proyecto, quien a su entender era una parte indispensable. Por

otro, disputa el hecho que la División de Reconsideración asumiera jurisdicción pasados los veinte (20) días que el *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos,* Reglamento 8457 del 24 de marzo de 2014 [en adelante, "Reglamento de Procedimientos Adjudicativos"] disponía para ello. Comenzaremos con la discusión del primer señalamiento de error.

De entrada, es preciso aclarar cuál es el rol del Proyectista en este tipo de asunto. El *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos* de la Junta de Planificación del 29 de noviembre de 2010 [en adelante, "Reglamento Conjunto"] arroja luz sobre el particular. Según la definición que nos brinda, un "proyectista" es aquel "ingeniero licenciado y colegiado o arquitecto licenciado y colegiado que prepara y certifica el o bajo su supervisión o coordinación, los planos y documentos de obras de construcción e inscripción y las certificaciones necesarias para la expedición de permisos o el agrimensor que prepara y certifica los planos relacionados a su profesión." Capítulo 4, Definiciones, sección P(147) del Reglamento Conjunto.

El ingeniero Eduardo J. Oliver Polanco fue el Proyectista que preparó los planos relacionados al permiso de construcción que el Profesional Autorizado aprobó el 21 de octubre de 2014 a favor de Tropicalia Corp. permitiéndole construir y operar cuatro apartamentos en la Propiedad (permiso de construcción 2014-297471-PCO-27478 y permiso de uso 2014-297471-PUS-06561). La recurrente plantea que toda vez el Proyectista fue quien preparó los planos y gestionó los permisos ante el

Profesional Autorizado, su participación era necesaria en el proceso. Diferimos.

Si bien es cierto que la regla 5(E) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos requiere que toda moción de reconsideración presentada ante la División de Reconsideración le sea notificada a todas las partes, debemos aclarar que no cualquier persona es considerada como "parte" en un proceso de esta naturaleza. Para tener una mejor idea de quién ha de serlo, conviene acudir a la regla 4(N) del referido reglamento, la cual aclara que "parte" es:

> Toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento.

Por su parte, la regla 16 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16, la cual regula lo concerniente a la acumulación de partes indispensables en un pleito, establece que se entenderá como "parte indispensable" aquella persona que tiene un interés común en la controversia y sin cuya presencia puede adjudicarse. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Se trata de una persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por la determinación judicial, en este caso administrativa, por lo que es necesario incluirla en el pleito para que el decreto emitido sea y resulte completo. Sánchez v. Sánchez, 154 DPR 645, 678 (2001) citando al tratadista Cuevas Segarra (cita omitida); Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 DPR 698, 704 (1993). No obstante, no cualquier interés envuelto hace inminente la inclusión de una persona en el pleito, sino que debe tratarse de un interés de tal orden que impida la confección de un decreto sin

afectarlo. Hernández Agosto v. López Nieves, 114 DPR 601, 607 (1983).

A tenor con la doctrina expuesta, cabe concluir que la participación del Proyectista en el proceso administrativo que se ventiló ante la División de Reconsideración no era necesaria para la resolución del asunto. Es preciso constatar que lo que los recurridos cuestionaron ante la División de Reconsideración fue la facultad del Profesional Autorizado para expedir los permisos de construcción a favor de Tropicalia Corp. Ello, pues al igual que a los demás vecinos de la Propiedad no se les notificó sobre el proyecto para el cual estos permisos fueron expedidos. No se cuestionó la labor del Proyectista ni se instaron reclamaciones en su contra. Aclarado lo anterior, procedemos con la discusión de este primer señalamiento de error.

Contrario a lo que alega la recurrente, el mero hecho que fue el Proyectista la persona quien preparó los planos y radicó la solicitud del permiso de construcción en cuestión no lo convierte automáticamente en parte indispensable. Para poder determinar que la participación del Proyectista era indispensable en el proceso, la recurrente debía demostrar que los derechos o intereses de este resultaron vulnerados y que el decreto administrativo no fue uno completo debido a su ausencia. No lo hizo. Ni siquiera lo alegó en su recurso de revisión administrativa.

Es de notar que al emitir los permisos que son objeto de este recurso de revisión judicial, el Profesional Autorizado no identificó quienes eran las partes en el proceso. Puesto que no hubo tal designación y conforme a lo dispuesto en Junta Dir. Condominio Portofino v. PDCM, 173 DPR 455 (2008), los

recurridos únicamente venían obligados a notificar sobre su moción de reconsideración a la parte promovente de los permisos, entiéndase Tropicalia Corp.[6] Toda vez que el Proyectista tampoco era parte indispensable, el hecho que no se le notificara sobre la moción de reconsideración no privó a la División de Reconsideración de jurisdicción para revisar las actuaciones del Profesional Autorizado. No se cometió el primer error imputado.

Más adelante procederemos con la discusión del segundo error que se imputa.

-B-

Por estar estrechamente relacionados, discutiremos en conjunto el tercer y sexto señalamiento de error. En estos la recurrente alega que, distinto a lo que dispuso la División de Reconsideraciones, la solicitud del permiso de construcción en controversia es una de carácter ministerial. Amparado en ello, concluye que no era necesaria la instalación de un rótulo en la

---

[6] En el referido caso, al reiterar la norma esbozada en Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 150 DPR 29 (2000), el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que:

> al emitir sus determinaciones finales y especificar los nombres y direcciones de las partes, las agencias deberán explicar, aunque sea de forma breve y sucinta, cualquier designación de "parte" que hagan en dicha determinación final cuando no se trate del promovido, el promovente o un interventor designado formalmente como tal en los procedimientos. Es decir, fuera de las tres categorías antes mencionadas, la agencia deberá explicar brevemente cualquier designación de parte hecha en su determinación final, pues la mera designación o notificación a personas o entidades de dicha determinación, no convierte a éstas automáticamente en "parte" para fines de los procedimientos posteriores de reconsideración y revisión judicial, si no cumplen con los demás requisitos establecidos en Lugo Rodríguez. La explicación o fundamentación breve que debe hacer la agencia estará dirigida a demostrar que -con respecto a esas personas- se cumplen los requisitos de "parte" para fines de la notificación de un recurso de revisión esbozados en Lugo Rodríguez, y estará guiada por la norma reiterada por este Tribunal sobre la distinción entre un mero participante y un participante activo. Sin embargo, conviene señalar que nada de lo aquí resuelto impide que la agencia envíe notificaciones de cortesía a todas las personas que participaron en los procedimientos, aun cuando se trate de meros participantes que, por tanto, no deben ser considerados como "parte" para fines de la notificación de un escrito de reconsideración y revisión judicial.
> Junta Dir. Condominio Portofino v. PDCM, *supra* en las págs. 467-468.

Propiedad y que el Profesional Autorizado estaba facultado para expedir los permisos con los que autorizó la remodelación y uso de la Propiedad. En atención a estos señalamientos de error, debemos dirimir si la solicitud de los permisos en controversia fue una de carácter ministerial o no.

Para ello, debemos acudir a lo que dispone al respecto la Ley Núm. 161-2009, también conocida como la *Ley Para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq*. Mediante la aprobación de esta ley se creó la figura del Profesional Autorizado, quien es la persona encargada de evaluar o expedir determinados permisos dentro de las distintas municipalidades. Ello, siempre y cuando se trate de permisos ministeriales.[7] El concepto "ministerial" se refiere a aquella:

> determinación que no conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público o profesional autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. El funcionario o profesional autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada. […][8]

En relación con las solicitudes de permisos de construcción, se considerarán ministeriales aquellas en que al Profesional Autorizado únicamente le corresponda determinar si el uso procurado es permitido dentro del distrito de calificación en el que ubique la propiedad; si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables; y si el solicitante ha pagado cualquier

---

[7] Según la definición que provee la Ley Núm. 161-2009, *supra*, en su artículo 1.5(65), 23 LPRA sec. 9011(65), el **Profesional Autorizado** podrá ser un agrimensor, agrónomo, arquitecto, ingeniero, geólogo o planificador, todos licenciados, que obtenga la autorización en áreas relacionadas a la construcción y que cumpla con los requisitos dispuestos por el Director Ejecutivo.

[8] Artículo 1.5(48) de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011(48).

cargo aplicable y presentado todos los documentos requeridos. Artículo 1.5(48) de la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

Toda lotificación, urbanización, construcción o desarrollo dentro de la demarcación territorial del Municipio de San Juan está regida por el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan del 2003 [en adelante, "ROT-SJ"]. Sección 1.06 del ROT-SJ. Las disposiciones allí contenidas sobre parámetros de construcción y usos aplicarán a las propiedades que ubiquen en el mencionado municipio. En el caso de las propiedades residenciales, el uso que se les procure dar deberá estar comprendido entre los usos ministeriales permitidos por el referido reglamento, los cuales están contenidos en la Tabla I de su Apéndice II. Sección 8.02(b) del ROT-SJ.

La propiedad objeto de este recurso de revisión es una unidad residencial de vivienda localizada en una zona catalogada como Residencial Turístico 3 o RT-3. Su dueña, Tropicalia Corp., sometió a la consideración del Profesional Autorizado Arturo Vázquez Cancel un permiso de construcción con miras a efectuar ciertas remodelaciones para poder establecer allí una facilidad de alojamientos de alquiler que consistiría de cuatro apartamentos distribuidos entre dos niveles. Sin embargo, el ROT-SJ no permite que propiedades que ubican en zonas catalogadas como RT-3 sean utilizadas como casas de apartamentos. Por ende, los permisos que aprobó el Profesional Autorizado a favor de Tropicalia Corp. para la remodelación de la Propiedad indiscutiblemente comprendía una "variación" de un uso permitido, la cual según define la Ley Núm. 161-2009, *supra*, en su artículo 1.5(95), comprende:

> Toda autorización para utilizar una propiedad para un uso que no satisfaga las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede por excepción para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de dicha propiedad.

El ROT-SJ establece un proceso para autorizar variaciones de uso. En su sección 16.01(c) expresamente dispone que la Junta de Planificación o el Municipio de San Juan "podrán autorizar variaciones en uso cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico." Entre los requisitos establecidos para que proceda la variación de uso está incluida la **notificación** a los dueños de las propiedades más cercanas sobre la intención de radicar la solicitud de cambio. Asimismo, habrá de celebrarse una **vista pública** sobre la cual deberá darse **aviso al público**. Secciones 16.01(c) y 7.02(f) y (h) del ROT-SJ. Además, tanto el ROT-SJ como el Reglamento Conjunto exigen que al presentarse cualquier solicitud de un permiso que no sea de carácter ministerial se coloque frente a la propiedad un **rótulo** que contenga **información relevante a la variación de uso y a la vista pública a celebrarse**. Sección 2.05 del ROT-SJ; Sección 6.1.1 del Reglamento Conjunto.

Puesto que Tropicalia Corp. procuraba destinar la Propiedad a un uso de casa de apartamento, el cual no está permitido ministerialmente en zonas catalogadas como RT-3 dentro del referido municipio, venía obligada a seguir el proceso antes descrito. Sin embargo, no lo hizo. Tropicalia Corp. no notificó a los vecinos sobre la variación de uso que se disponía realizar, tampoco colocó el rótulo exigido en la propiedad y no se

celebró vista pública sobre tales efectos.[9]

Por otra parte, resaltamos que el permiso de construcción solicitado incluía la construcción de una nueva estructura en un edificio accesorio, por lo que no se limitaba a una mera remodelación.[10] Los planos que obran en el expediente evidencian que las solicitudes de construcción y uso presentadas por los recurridos estaban fuera de las facultades que la ley le reconoce el Profesional Autorizado para otorgarlos. Ello, pues el artículo 7(b)(1) y (b)(5) de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9017b, permite que el Profesional Autorizado emita permisos de uso "en solares con una cabida de hasta cuatrocientos **(400) metros cuadrados**" y "permisos de construcción hasta en un área de hasta dos mil doscientos **(2,200) pies cuadrados** o en solares de hasta cuatrocientos metros cuadrados". En consideración de que la Propiedad tiene una cabida de **540 metros cuadrados** y un área de construcción de **2,600 pies cuadrados**, esta evidentemente sobrepasaba los límites permitidos para que dichos permisos pudiesen ser considerados ministeriales. Así pues, el Profesional Autorizado no estaba facultado para expedirlos de la manera que lo hizo.

Lo anterior indiscutiblemente acarreó la nulidad de los permisos que otorgó el Profesional Autorizado, quien por tratarse de un asunto que no era de naturaleza ministerial, no estaba

---

[9] En este caso, la División de Reconsideraciones determinó que la propiedad para la cual Profesional Autorizado expidió los permisos de construcción y uso en controversia no contaba con los espacios de estacionamientos que ordena el ROT-SJ. No obstante, del expediente surge que esta proveía cinco espacios de estacionamientos en el **patio delantero** de la propiedad, lo que claramente contraviene con lo que dispone el ROT-SJ en su sección 15.01(g) ("En los Distritos **RT-3**, RT-4 […] no se permitirá estacionamiento en el patio delantero…). *Véase* Apéndice del Recurso de Revisión Administrativa, págs. 30 y 39. Tampoco surge que cuente con los estacionamientos para visitantes que ordena la sección 15.03(v)(3) del ROT-SJ ("Además de lo requerido por el Reglamento se proveerá un 10% de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes, los cuales deben ser rotulados y dedicados a tales fines.")

[10] *Véase* Apéndice del Recurso de Revisión Administrativa, págs. 28 y 29 en comparación con los planos que constan en las págs. 30 y 32.

facultado para expedirlos. Así las cosas, tampoco se cometió el tercer y sexto señalamiento de error.

-C-

Como expusimos, la recurrente cuestiona en su recurso de revisión la jurisdicción de la División de Reconsideración para acoger la moción de reconsideración que presentaron los recurridos fuera del término de veinte (20) días que provee la regla 5(B) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos para ello. El referido reglamento no establece expresamente que este sea uno jurisdiccional, por tal razón se presume que es de cumplimiento estricto. Dada la naturaleza de este término, la División de Reconsideraciones podía permitir a los recurridos la presentación tardía de su moción de reconsideración de existir justa causa y exponer las razones para la tardanza. García Ramis v. Serrallés, 171 DPR 250, 253 (2007).

Ahora bien, la referida regla 5(B) establece que dicho término comenzaría decursar a partir del archivo en autos de la notificación de la determinación o resolución. En el presente caso Tropicalia Corp. no notificó a los recurridos, ya fuese individualmente o mediante rótulo, sobre los permisos de construcción y uso que el Personal Autorizado aprobó el 21 de octubre de 2014 para la remodelación de la Propiedad. Al no cumplir con la notificación requerida, dicho término no comenzó a decursar. No es hasta el 10 de noviembre de 2014 que los recurridos conocieron sobre los permisos que aprobó el Profesional Autorizado y diez (10) días más tarde, el 20 de noviembre de 2014, acudieron ante la División de Reconsideraciones para impugnarlos. Toda vez que los recurridos no habían sido notificados de la aprobación de los permisos en cuestión y que detallaron las razones que

justificaron su dilación, la División de Reconsideraciones estaba facultada para acoger su moción de reconsideración, tal como lo hizo. Así pues, no se cometió el segundo error alegado.

-D-

Como cuarto error, Tropicalia Corp. aduce que distinto a lo que dispuso la División de Reconsideraciones, contaba con el endoso de la Compañía de Turismo para realizar el proyecto. Ya que la Propiedad estaba localizada en una zona de interés turístico, Tropicalia Corp. venía obligada a presentar junto a su solicitud de permisos un informe favorable de la Compañía de Turismo.[11] Surge del expediente que el **21 de octubre de 2014** el Profesional Autorizado expidió a favor de Tropicalia Corp. el permiso de construcción 2014-297471-PCO-27478 y el permiso de uso 2014-297471-PUS-06561. Mientras que no fue hasta el **3 de diciembre de 2014** que la recurrente obtuvo el endoso de la Compañía de Turismo para el referido proyecto de remodelación.[12] Es decir, al momento en que el Profesional Autorizado emitió esos permisos no contaba con el endoso de la Compañía de Turismo. Por tanto, no se cumplió con el aludido requisito estatutario y tampoco se cometió el cuarto error señalado.

-E-

Toda vez que la solicitud y expedición de los permisos no fueron notificados conforme dispone la ley, que la División de Reconsideración estaba facultada para acoger la moción de

---

[11]Así surge del artículo 1 de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, 23 LPRA sec. 161, el cual dispone lo siguiente:

> En el caso de una zona de interés turístico, ninguna franquicia, permiso, autorización o licencia para obras, construcciones, instalaciones, servicios, uso o actividades dentro de dicha zona podrá ser concedido por la Administración de Reglamentos y Permisos, según se haya determinado por ley, sin el previo informe favorable de la Compañía de Turismo.

[12] Apéndice del Recurso de Revisión, pág. 52.

reconsideración de los recurridos tal como lo hizo, y que los recurrentes incumplieron con las disposiciones estatutarias y reglamentarias antes descritas, resultan improcedentes los reclamos de la recurrente en cuanto a que el único remedio con el que contaban los recurridos era radicar una querella. La realidad es que los permisos que expidió el Profesional Autorizado eran *nulos ab initio* por no haber sido notificados y haber sido expedidos sin jurisdicción por el Profesional Autorizado. No se cometió el quinto error.

Del expediente no surgen razones por las cuales debamos intervenir con el criterio de la agencia. Por tanto, procede confirmar la resolución recurrida. Lo resuelto no significa que Tropicalia Corp. no pudiese operar en su propiedad una facilidad de alojamiento de apartamentos, sino que no siguió el proceso ni cumplió con los requisitos dispuestos para ello. Al no hacerlo, privó al Profesional Autorizado de jurisdicción para expedir los permisos objetos de este recurso. Ello acarreó la nulidad de los mismos.

-IV-

Por todo lo anterior, se **CONFIRMA** el dictamen de la agencia.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones