

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ-AGUADILLA
PANEL X

ELVIN SOTO SANTIAGO
Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS (OGPE)
PEP HOLDINGS, INC,
JUNTA REVISORA DE
PERMISOS DE USO DE
TERRENOS

Recurridos

KLRA201500395

*Revisión
Administrativa*
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Casos Núm:
2015-033162-PUS-
040837

Sobre:
Oposición a permiso
de uso

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

RESOLUCION

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

Comparece ante nosotros, mediante recurso de revisión judicial, el señor Elvin Soto Santiago (en adelante “señor Soto” o “recurrente”). Solicita la revocación de la *Resolución* emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante “OGPe”), mediante la cual se expidió el Permiso de Uso 2015-033162-PUS-040837 a nombre de Pep Gas Station - San Sebastián para la operación de una estación de gasolina ubicada en el Municipio de San Sebastián.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos revocar la *Resolución* recurrida.

I.

A continuación incluimos una relación de los hechos pertinentes al caso de epígrafe, según expuestos en la *Sentencia* emitida por un Panel hermano de este Tribunal el 19 de diciembre

de 2014 en los casos consolidados KLRA201400605 y KLRA201400608:

Según surge del expediente, hace aproximadamente 50 años se construyó la Estación con el único propósito de operar una estación de gasolina. Tras concedérsele el permiso de uso correspondiente, seguido de otros permisos con el propósito de ponerlos a nombre de nuevos adquirentes, la Estación operó durante años, hasta que confrontó problemas económicos que obligó a acogerse a las disposiciones de la Ley de Quiebras. El 2 de junio de 2011, el Banco Popular de Puerto Rico, en adelante el Banco, adquirió la Estación mediante venta judicial y el 16 de marzo de 2012, la vendió a JQ Enterprises, Inc., en adelante JQ.

El 10 de julio de 2012, JQ vendió la Estación a PEP. El 23 de julio de 2012, PEP presentó una *Solicitud de Cambio de Dueño* en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

Posteriormente, PEP solicitó un permiso de construcción para la Estación en la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe.

El 5 de noviembre de 2012, la OGPe expidió el Permiso de Construcción Núm. 2012-063846-PCO-37460 a favor de PEP. El señor Soto no recurrió de esta determinación ante la Junta Revisora, ni ante el Tribunal Supremo, al amparo de la Ley Núm. 161-2009, *infra*.

El 4 de diciembre de 2012, el señor Soto presentó una *Querrela* en la Oficina de Inspector General de Permiso, en adelante OIGPe. Entre sus argumentos señaló que: 1) el permiso de uso que tenía la Estación perdió su validez porque llevaba más de 4 años cerrada y abandonada; 2) no existía en el expediente evidencia de las facturas de agua y luz, ni recibos de compra de gasolina que demostraran que la Estación tenía un permiso de uso vigente; y 3) el procedimiento correspondiente era solicitar el permiso de uso convencional con la calificación vigente para una estación de gasolina. Por ello, alegó que el Permiso de Construcción Núm. 2012-063846-PCO-37460 se sometió y obtuvo incorrectamente.

El 11 de julio de 2013, el señor Soto presentó una *Demanda* sobre *Injunction* Preliminar y Permanente, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, Caso Núm. A PE2013-0029, en la que solicitó que se dejara sin efecto el permiso de construcción otorgado por la OGPe y se paralizaran las obras porque la Estación llevaba más de 4 años cerrada previo a obtener dicho permiso. Alegó que dicha actuación era contraria a la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009 y los requisitos establecidos en el Reglamento Conjunto. Además, alegó que cuando PEP solicitó el permiso de construcción omitió informar a la OGPe que la estructura estaba cerrada por más de 4 años y que PEP no compró una estación de gasolina sino un bien inmueble que no tenía permiso de uso precisamente por estar cerrada. Destacó que en la

Escritura de Compraventa entre el Banco y JQ no se hizo referencia a que el comprador estaba adquiriendo una estructura dedicada a una estación de gasolina, “ni tampoco garantiza ningún uso particular o específico alguno de la propiedad vendida, siendo enteramente la obligación del comprador obtener cualquier permiso que fuera requerido por las agencias gubernamentales”, lo que hace patente la carencia de cualquier permiso de uso.

El 13 de septiembre de 2013 el tribunal denegó la solicitud de *injunction*. Resolvió que la *Querella* ante la OIGPe estaba activa y había que agotar primero el proceso administrativo.

Como parte de las facultades que ostentaba al presentarse una *Querella*, el 29 de octubre de 2013 la OIGPe presentó una *Demanda* sobre Revocación de Permiso, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Sebastián, Caso Núm. A2CI2013-00640. Adujo que en el proceso de investigación de la *Querella* encontró las siguientes deficiencias: 1) la Estación estuvo cerrada por más de 2 años y, por tanto, el permiso de uso que tuvo perdió su efectividad; 2) el proyecto propuesto no cumple con la distancia mínima de 50 metros de separación requerida a una escuela; 3) no cumple con los patios delantero y lateral derecho; y 4) faltan documentos mínimos requeridos para la radicación y evaluación del caso. Solicitó que se revocara el Permiso de Construcción Núm. 2012-063846-PCO-37460 por no haberse aprobado siguiendo las disposiciones establecidas en el Reglamento Conjunto. El 11 de diciembre de 2013, el señor Soto solicitó intervenir en el pleito.

El 18 de diciembre de 2013, la OIGPe presentó una *Solicitud de Desistimiento Sin Perjuicio*. El 23 de diciembre de 2013, el tribunal concedió a las partes un término de 10 días para expresarse sobre la solicitud de desistimiento. El señor Soto no se expresó. Finalmente, el 30 de diciembre de 2013, notificada el siguiente día 31, el tribunal dictó una *Sentencia de Archivo por Desistimiento* sin perjuicio. El señor Soto no recurrió de dicha determinación final al Tribunal de Apelaciones.

Por otra parte, el 23 de diciembre de 2013, PEP solicitó un permiso de uso convencional para operar una estación de gasolina con mini market y venta de bebidas alcohólicas selladas. En dicha solicitud declaró que el “edificio cuenta con un Permiso de Uso existente para estación de gasolina y mini market con venta de bebidas alcohólicas selladas”.

El 26 de diciembre de 2013 la OIGPe expidió el Permiso de Uso Núm. 2012-063846-PUS-62478.

En desacuerdo, el 8 de enero de 2014, el señor Soto presentó un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora para cuestionar el referido permiso de uso, Caso Núm. 2014-RVA-14964.

Como un incidente de dicho trámite administrativo, el 6 de febrero de 2014, el señor Soto, ahora mediante representación legal, presentó una *Urgente Solicitud de Orden de Paralización y Asumiendo Representación Legal*. Alegó que el permiso de uso que tuvo alguna vez la Estación perdió

efectividad porque la misma discontinuó su uso hace más de 5 años y por tanto, tenía que considerarse como una nueva estación de gasolina cumpliendo con todos los requerimientos legales que exige la Ley Núm. 73 de 23 de junio de 1978, según enmendada, conocida como Ley para Regular la Industria de la Gasolina, y el Capítulo 25 del Reglamento Conjunto. Sostuvo que, como no se observaron las exigencias requeridas para el establecimiento de una nueva estación de gasolina, el permiso de uso impugnado es nulo ab initio y por ello, no tiene ninguna efectividad jurídica. Solicitó se ordenara la paralización de los efectos del permiso de uso concedido mientras se dilucidaba su recurso de revisión ante la Junta Revisora.

El 7 de abril de 2014, PEP presentó una *Oposición a Solicitud de Revisión*. Alegó que el Permiso de Uso Núm. 06PP9-P0100-04782 fue concedido válidamente por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico el 10 de noviembre de 2006, y “[d]e su faz no surge que tuviera un término de vigencia determinada o específica, ni un aviso de cuándo terminaba ni del proceso para dejar sin efecto el permiso o pedir revisión de ese efecto”. Por último, sostuvo que nunca existió la intención de cerrar ni abandonar el garaje, como tampoco sustituir su uso por otro, “siendo un cierre accidental producido por problemas de orden económicos y legales que tomaron un tiempo considerable en resolverse...”.

Mediante *Resolución* de 10 de abril de 2014, la Junta Revisora denegó la solicitud de orden de paralización. Determinó que el señor Soto no mostró que hubiesen circunstancias extraordinarias que la movieran a paralizar el permiso de uso en cuestión. Concluyó que aquel tampoco presentó datos específicos que evidenciaran que la no paralización le causaría daño irreparable.

El 11 de abril de 2014 la Junta Revisora celebró la vista pública. En dicha ocasión, PEP solicitó la desestimación del recurso porque alegadamente el señor Soto pretendía, con la revisión del permiso de uso, cuestionar el permiso de construcción válidamente expedido y del cual no acudió en revisión. Reclamó de la Junta Revisora que tomara conocimiento oficial del expediente del Caso Núm. A2CI2013-00640. Por último, aclaró que anejó ciertos documentos a su *Oposición a Solicitud de Revisión* pero no estaban completos, por lo que se comprometió a suplir los anejos en su totalidad a la Junta Revisora y a las partes.

Por su parte, el señor Soto alegó, que la OIGPe presentó una demanda en el tribunal de primera instancia en la que identificó las violaciones al permiso de construcción para la Estación y adujo que el permiso de uso de la Estación perdió su efectividad jurídica porque aquella estuvo cerrada por más de 2 años. Por lo tanto, PEP debió solicitar un permiso nuevo y para ello tenía que cumplir con los requisitos de una nueva estación de gasolina con notificación en el radio requerido y los estudios correspondientes. Finalmente, arguyó que por las razones previamente

expuestas, el permiso de construcción otorgado era ilegal y nulo.

Ante dicho planteamiento, PEP solicitó que no se celebrara la vista y reiteró su petición de desestimación. Por su parte, el señor Soto planteó que sometía su caso por el expediente si PEP aceptaba que la Estación estuvo cerrada por 2 años previo a la solicitud del permiso ante la OGPe. Luego de un receso, las partes estipularon que la Estación estuvo cerrada por 2 años previo a la solicitud del permiso. En vista de ello, se le concedió un término a PEP para que presentara su solicitud de desestimación por escrito. El señor Soto declaró que no se expresaría pero que analizaría si lo hacía posteriormente.

El 22 de abril de 2014, PEP presentó un *Escrito en Oposición a Recurso de Revisión y Solicitud de Desestimación*, en el que reclamó formalmente que se desestimara el recurso por haberse presentado tardíamente. Acompañó copia de varios documentos que alegadamente corroboraban sus argumentos.

El 24 de abril de 2014, el señor Soto presentó una *Moción Informativa Sometiendo Documentos sobre Querrela ante la Oficina del Inspector General*.

El 12 de mayo de 2014, la Junta Revisora emitió la *Resolución* recurrida en la cual determinó revocar el Permiso de Uso 2012-063846-PUS-62478. Concluyó que no procedía el permiso de uso otorgado a PEP porque **la Estación estuvo cerrada por más de 2 años y, por tanto, requería se evaluara como una nueva, cumpliéndose con todos los requisitos reglamentarios aplicables.**

Inconforme con dicha determinación, el 25 de junio de 2014, PEP presentó el *Recurso de Revisión* KLRA201400605, en el que invoca la comisión de los siguientes errores:

Primer Error: Erró la Junta Revisora al revocar el permiso de uso del Recurrente sin facultad en ley para ello.

Segundo Error: Erró la Junta Revisora al resolver que el permiso de uso del Recurrente perdió vigor por haberse dejado de operar la estación de gasolina por más de dos años.

Tercer Error: Erró la Junta al afirmar “Por otra parte, es pertinente apuntalar que del expediente administrativo no se desprende que se haya sometido ante la OGPe el correspondiente estudio de viabilidad en ninguna de las etapas del proyecto, a saber: el permiso de construcción o el de uso. Tampoco obra evidencia que indique que se cumplió con todos los otros requisitos que le son de aplicación a este uso en particular conforme dispone la ley y la reglamentación, especial, aplicable”.

Además, insatisfecho con dicha determinación, el 27 de junio de 2014, el señor Soto presentó la *Solicitud de Revisión Administrativa* KLRA201400608, en el que alega la comisión de los siguientes errores:

PRIMERO: Erró la Junta al revocar el permiso de uso 2012-063846-PUS-62478 usando la presunción de corrección cuando concluye en derecho que el caso es uno nuevo y que no hay evidencia en el expediente que se haya cumplido el Cap. 25 del Reglamento Conjunto, supra, y la Ley 73, supra.

SEGUNDO: Erró la Junta Revisora en derecho al no decretar la nulidad del permiso de uso núm. 2012-063846-PUS-62478 expedido [el] 26 de diciembre de 2013. Apéndice 2, páginas. 20-22.

TERCERO: Erró la Junta Revisora en derecho al no decretar la nulidad del permiso de construcción núm. 2012-063846-PSO-3740. Apéndice 7, págs. 74-79.

[...]. (Citas omitidas.) (Énfasis y subrayado nuestro.)

En cuanto al recurso KLRA201400605, el Panel concluyó que la estación de gasolina estuvo cerrada por más de dos (2) años y por tanto el Permiso de Uso dejó de ser válido conforme a la reglamentación vigente en ese momento. También expresó que el hecho de que la clausura no haya sido intencional es impertinente a la controversia, por lo que fue adecuado el dictamen de la Junta Revisora a los efectos de que Pep Holdings tiene que cumplir con los requisitos establecidos para una nueva estación de gasolina. Entre ellos se encuentra la celebración de vistas públicas y la preparación de un nuevo estudio de viabilidad.

De otra parte, en cuanto al recurso KLRA201400608, el Panel determinó que el Permiso de Uso había advenido final y firme sin que el recurrido Pep Holdings, Inc. se opusiera oportunamente, por lo que el mismo era válido y la Junta Revisora no tenía jurisdicción para atender cualquier asunto planteado sobre éste. Además, el Panel concluyó que no sustituiría el criterio de la Junta Revisora, pues ninguna de las partes logró establecer que ésta hubiera actuado de forma arbitraria, caprichosa o ilegal.

Posteriormente, el 20 de marzo de 2015 la OGPe expidió el Permiso de Uso 2015-033162-PUS-040837 para el predio de terreno ubicado en la Avenida Emérito Estrada Rivera, Municipio

de San Sebastián, PR 00685, para estación de gasolina con venta de bebidas alcohólicas selladas. Dicho Permiso de Uso dispone, en lo pertinente, lo siguiente: “El Inspector, Ing. Ariel Colón Pratts, Lic. 6055, ha certificado que la construcción de esta obra fue inspeccionada por él y que la misma se construyó conforme a los planos aprobados y con lo expresado en el permiso de construcción expedido...”.

Inconforme con el Permiso de Uso expedido por la OGPe, el señor Soto acude ante nosotros mediante el recurso de revisión judicial de epígrafe, en el cual le imputa a la OGPe la comisión de los siguientes errores:

PRIMERO: Erró en derecho la OGPe al conceder el permiso de uso 2015-033162-PUS-040837 para operar estación de gasolina en abierta violación a la resolución de la Junta Revisora y de la Sentencia del Tribunal de Apelaciones de 18 de diciembre de 2014, notificada el 8 de enero de 2015.

SEGUNDO: Erró en derecho la OGPe al no haber cumplido con el Capítulo 25, ahora Capítulo 23 del Reglamento Conjunto, *supra*, y la Ley 73, *supra*.

II.

A. La Revisión Judicial

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (en adelante “LPAU”), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2175, dispone el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias. Tanto la referida Ley como la jurisprudencia aplicable establecen que la función revisora de las decisiones administrativas concedida a los tribunales apelativos consiste esencialmente en determinar si la actuación de la agencia fue dictada dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. T-JAC v. Caguas Centrum Limited, 148 D.P.R. 70 (1999). Al respecto, es norma de derecho claramente establecida que los tribunales apelativos han de

conceder gran deferencia y consideraciones a las decisiones de los organismos administrativos en vista de la vasta experiencia y conocimiento especializado. Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas, 169 D.P.R 310, 323 (2006); Hernández Álvarez v. Centro Unido, 168 D.P.R 592, 615–616 (2006). Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones administrativas. Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E., 138 D.P.R. 200, 213 (1995); Viajes Gallardo v. Clavell, 131 D.P.R 275, 289–290 (1992).

Es por estas razones que, como principio axiomático, las decisiones de los foros administrativos están investidos de una presunción de regularidad y corrección. García v. Cruz Auto Corp., 173 D.P.R. 870 (2008); Vélez v. A.R.P.E., 167 D .P.R. 684 (2006); Rivera Concepción v. A.R.P.E., 152 D.P.R. 116, 123 (2000). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa, deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. E.L.A. v. P.M.C., 163 D.P.R. 478 (2004); Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 D.P.R. 64, 130 (1998); A.R.P.E. v. Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones, 124 D.P.R. 858 (1989). Ello, debido a que los tribunales deben dar deferencia a las determinaciones de las agencias sobre asuntos que se encuentren dentro del área de especialidad de éstas. Rivera Concepción v. A.R.P.E., *supra*; Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S., 133 D.P.R. 521 (1993).

Asimismo, al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors, Motor Ambar, Inc., 161 D.P.R. 69 (2004). Hay que determinar si la agencia actuó arbitrariamente o

ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. Asociación de Vecinos Tulip/Monte Verde, Inc. v. Junta de Planificación, 171 D.P.R. 863 (2007); Marina Costa Azul v. Comisión, 170 D.P.R. 847 (2007).

Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad.” Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp., 166 D.P.R. 716 (2005); Domingo Talavera v. Caguas Expressway Motors, Inc., 148 D.P.R. 387 (1999). A estos fines, se ha definido evidencia sustancial como “aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. Ramírez v. Depto. de Salud, 147 D.P.R. 901, 905 (1999).

Para establecer la alegación de ausencia de tal evidencia sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe “otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia hasta el punto de que un tribunal no pueda concienzudamente concluir que la evidencia sea sustancial... hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [de la agencia] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba”. Metropolitan S.E. v. A.R.P.E., 138 D.P.R. 200, 213 (1995).

En otras palabras, la parte recurrente viene obligada a derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas. Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S., *supra*, pág. 532. Para lograr ese objetivo, tiene que demostrar que existe otra prueba en el récord que menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada. Si la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hechos de

una agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor. Ramírez v. Dpto. de Salud, 147 D.P.R. 901, 905 (1999).

Ahora bien, cuando se trate de conclusiones de derecho que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia, éstas serán revisables por los tribunales sin circunscribirse al razonamiento que haya hecho la agencia. Rivera v. A & C Development Corp., 144 D.P.R. 450 (1997). Cuando se trate de la revisión de determinaciones que estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el foro judicial tendrá amplia facultad de revisión, como si se tratara de una cuestión de derecho propiamente. *Id.*, pág. 461.

B. La Industria de la Gasolina

El Artículo 2 de la Ley Núm. 73 de 23 de junio de 1978, en adelante Ley Núm. 73, declara la industria de la gasolina como una revestida de alto interés público. 23 L.P.R.A. sec. 1131. La Ley Núm. 154 de 18 de junio de 1980, en adelante Ley Núm. 154, enmendó el inciso (h) del Artículo 4 de la Ley Núm. 73, *supra*, que rige lo relacionado a la necesidad y conveniencia de nuevas estaciones de gasolina. Al respecto, el Artículo 4 (h) de la Ley Núm. 154 dispone lo siguiente:

(h) La Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos **requerirán que toda consulta de ubicación o solicitud de permiso de construcción o de uso para el establecimiento de una estación de servicio de venta al detal de gasolina, venga acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma**, independientemente de que esté envuelta un área zonificada o no zonificada o de la clasificación de zonificación que le pueda corresponder.

Dicho **estudio de viabilidad incluirá entre otros aspectos**, la concentración poblacional y de tránsito vehicular del área, los negocios similares que puedan existir dentro de un perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, el impacto del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar comprendidos dentro de dicho perímetro, y cualesquiera otros aspectos que por reglamento se requieran.

En todos estos casos, sólo podrá concederse la ubicación consultada o el permiso solicitado, previa celebración de vistas públicas de conformidad con las disposiciones aplicables de ley o reglamento y notificación previa a la Oficina de Energía, al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos del Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas dueños o arrendatarios de las estaciones de servicio comprendidas dentro del perímetro anteriormente establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de servicio, a las asociaciones existentes de detallistas de gasolina, y a cualquier otra parte afectada o interesada según se disponga por reglamento o surja de los expedientes correspondientes.

La concesión de ubicación o de permisos se hará en consulta con y previa recomendación del Departamento de Comercio. 23 L.P.R.A. sec. 1133 (h). (Énfasis suplido)

Cónsono con la citada disposición, la Sección 25.1.3 del Reglamento Núm. 7951, conocido como el Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (en adelante “Reglamento Conjunto”), exige que toda solicitud para una nueva estación de gasolina vaya acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, dentro del perímetro de 1,600 metros radiales, los siguientes aspectos:

- a. La concentración poblacional.
- b. La concentración del tránsito vehicular, de los residentes en el área de mercado.
- c. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
- d. Negocios similares existentes en el sector.
- e. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
- f. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de auto servicio.
- g. Estudio de tránsito que considere la demanda a satisfacer de los residentes en el área de mercado, el tránsito esperado y el impacto sobre las vías existentes.
- h. Cualesquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

Además, la Sección 25.1.4 del Reglamento Conjunto establece lo siguiente:

- a. En todos los casos, la OGPe podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina,

previa celebración de vistas públicas y previa recomendación de la Compañía de Comercio y Exportación.

- b. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación a la Administración de Asuntos Energéticos, Compañía de Comercio y Exportación, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

C. La Ley del Caso

La doctrina de la ley del caso garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Constituye una sana práctica judicial que sólo puede obviarse en situaciones extremas. Núñez Borges v. Pauneto Rivera, 130 D.P.R. 749, 754-755 (1992); Torres Cruz v. Municipio de San Juan, 103 D.P.R. 217, 222 (1975); Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior, 100 D.P.R. 19, 30 (1971). En esta jurisdicción, constituyen "la ley del caso" los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 606 (2000).

Sin embargo, excepcionalmente, cuando lo decidido es erróneo y puede causar una gran injusticia, el mismo foro sentenciador o un foro de jerarquía superior puede emplear una norma de derecho diferente. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., *supra*. Lo importante es que se sostenga la no aplicación de la ley del caso mediante un mecanismo procesalmente adecuado y que se tenga jurisdicción para reconsiderar y emitir una nueva determinación. Noriega v. Gobernador, 130 D.P.R. 919, 931 (1992); Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior, 95 D.P.R. 136, 140 (1967).

No se trata entonces de un mandato invariable o inflexible. Más bien se trata de una costumbre judicial deseable, dirigida al trámite ordenado de las causas, que aspira a que las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una misma causa deben usualmente respetarse como finales. Ello propicia que las partes en un litigio puedan, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. Núñez Borges v. Pauneto Rivera, *supra*; Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., *supra*.

III.

El señor Soto alega, con razón, que la OGPe se equivocó al concederle a Pep Holdings el Permiso de Uso 2015-033162-PUS-040837 para la operación de la estación de gasolina en cuestión. Lo anterior, en violación a la *Resolución* emitida por la Junta Revisora el 12 de mayo de 2014, la cual fue posteriormente confirmada por la *Sentencia* emitida por este Tribunal el 18 de diciembre de 2014, notificada el 8 de enero de 2015. Mediante dicha *Resolución*, la Junta Revisora concluyó que la estación de gasolina estuvo cerrada por más de dos (2) años, razón por la cual el Permiso de Uso dejó de ser válido. También expresó que el hecho de que la clausura no haya sido intencional era impertinente a la controversia, por lo que Pep Holdings tiene que cumplir con los requisitos establecidos para obtener un Permiso de Uso para una nueva estación de gasolina. Entre ellos se encuentra la celebración de vistas públicas y la preparación de un nuevo estudio de viabilidad.

En su alegato en oposición, Pep Holdings sostiene que el nuevo Permiso de Uso era uno certificado, expedido conforme a la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como Ley de Certificación de Proyectos de Construcción. Entiende que dado que existe un Permiso de Construcción vigente que fue

validado por este Foro mediante la *Sentencia* emitida el 18 diciembre de 2014, la expedición de un Permiso de Uso Certificado por parte de la OGPe era un deber ministerial. No tiene razón.

A diferencia de lo alegado por Pep Holdings, el hecho de que existiera un Permiso de Construcción vigente no significa que procedía automáticamente la expedición de un Permiso de Uso Certificado. Para obtener el correspondiente Permiso de Uso, Pep Holdings tenía que cumplir con todos los requisitos aplicables a una nueva estación de gasolina, según establecidos en el Artículo 4(h) de la Ley Núm. 73 de 23 de junio de 1978, según enmendada, y las Secciones 25.1.3 y 25.1.4 del Reglamento Conjunto. En otras palabras, se debía celebrar vistas públicas y preparar un nuevo estudio de viabilidad.

Durante el trámite apelativo, dimos término a la OGPe para que acreditara si en efecto se habían celebrado vistas públicas y si se había presentado un nuevo estudio de viabilidad según ordenado por la Junta Revisora y confirmado por este Tribunal. La OGPe compareció y expresó que no se cumplió con ninguno de dichos términos previo a la expedición del nuevo Permiso de Uso 2015-033162-PUS-040837.

Ante estas circunstancias, es evidente que la OGPe se equivocó al expedir un nuevo Permiso de Uso sin que Pep Holdings cumpliera con todos los requisitos aplicables para su expedición, según previamente ordenado por la Junta Revisora y confirmado mediante *Sentencia* por este Tribunal. Además, recordemos que la *Sentencia* emitida por este Tribunal el 19 de diciembre de 2014, en los casos consolidados KLRA201400605 y KLRA201400608, constituye la ley del caso. Ello así, procede revocar el Permiso de Uso 2015-033162-PUS-040837.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Resolución* recurrida. Se devuelve el caso a la OGPe para la continuación de los procedimientos conforme a lo resuelto en esta *Sentencia*.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones