

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

CARLOS RODRÍGUEZ
RIVERA

Recurrente

V.

OFICINA DE
GERENCIA DE
PERMISOS

Recurrida

KLRA201501221

Revisión
Administrativa
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Sobre: Permiso de
Construcción

Caso Número:
2015-15-0733-A

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2015.

La parte recurrente, el señor Carlos Rodríguez Rivera (en adelante el recurrente), comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto la denegatoria de un permiso de construcción sometido por el recurrente ante el Municipio de Bayamón (en adelante, el Municipio).

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos el dictamen recurrido.

I

El 24 de junio de 2015, el Municipio denegó un anteproyecto de construcción, mediante el cual se solicitó la autorización para ampliar la propiedad ubicada en la Urb. Lomas Verdes SS 15 Calle Pétreo del Municipio de Bayamón. No conforme con la determinación, el 6 de julio de 2015, la parte recurrente presentó reconsideración ante la División de Reconsideración de la OGP. El 10 de agosto de 2015, se celebró la vista de reconsideración, a la cual compareció el recurrente asistido por el

Ing. José A. Ortiz, y el Municipio representado por el Lcdo. Ricardo Robles.

Celebrada tal audiencia y desfilada la prueba, el 2 de octubre de 2015, la División de Reconsideración emitió *Resolución de Reconsideración*. En la misma, concluyó que las variaciones solicitadas por el recurrente resultaban muy intensas y no se justificaban. Así pues, la División de Reconsideración dictaminó que la variación no era cónsona con el comportamiento que demuestra el sector y no cumplía con los parámetros sobre densidad poblacional, patios, ni espacios de estacionamiento requeridos por la reglamentación aplicable. En consecuencia, confirmó la denegatoria del permiso de construcción.

Inconforme con lo resuelto, el recurrente acudió ante nos mediante el presente recurso de revisión administrativa. En su escrito, atribuyó error a la OGPe al sostener la determinación del Municipio sin tomar en cuenta que los residentes de los apartamentos propuestos serían personas indigentes que no poseen vehículos de motor. Por lo tanto, reclamó que no existía la necesidad de los estacionamientos requeridos.

El 13 de noviembre de 2015, emitimos *Resolución* ordenando al Municipio a presentar su posición con relación al recurso instado por el recurrente. En cumplimiento con lo ordenado, el 30 de noviembre de 2015, el Municipio presentó su alegato. En síntesis, sostuvo que la prueba que obra en el expediente administrativo demuestra que las variaciones solicitadas por el recurrente son contrarias a las disposiciones de la reglamentación aplicable. Además, expuso que el recurrente falló en señalar la existencia de prueba alguna que derrote la presunción de corrección de la determinación recurrida. Por último, el Municipio arguyó que no procedía el reclamo del recurrente al amparo del *Fair Housing Act*, 42 U.S.C., 3601 et seq. A tales efectos, señaló

que pese a alegar que el requisito de contar con determinados espacios de estacionamiento constituía un acto discriminatorio en contra de los participantes del programa ASSMCA, el recurrente no aportó evidencia ni argumento que sostenga tal postura. Por lo tanto, procedía confirmar la resolución recurrida.

Por su parte, el 3 de diciembre la OGPe presentó su posición. En ella, expuso que procedía confirmar el dictamen recurrido en virtud de la deferencia que merecen las determinaciones administrativas. Asimismo, sostuvo que aunque en nuestro ordenamiento jurídico se permiten las variaciones frente al ordenamiento reglamentario, las mismas son de carácter excepcional y proceden solamente cuando están justificadas y son conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Luego de examinar el expediente de autos, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

La Ley 161-2009, 23 L.P.R.A. sec. 9011 et seq., según enmendada, fue aprobada para establecer el marco legal y administrativo que regiría la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y construcción por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Con tal propósito, entre otras cosas, mediante la aprobación del antes referido estatuto se creó la OGPe.

Igualmente, a través de la Ley 161-2009, *supra*, se estableció que aquellos Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme la Ley 81-1991, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, podrán emitir determinaciones finales y permisos. 23 L.P.R.A. sec. 9012d. Según las facultades conferidas por el precitado estatuto, se adoptó el

Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos, Reglamento 7951 de noviembre de 2010.

Posteriormente, con la aprobación de la Ley 151-2013 se enmendó la Ley 161-2009. Esta enmienda, entre otras cosas, ordenó a todas las entidades gubernamentales concernidas, así como todos los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas a revisar y enmendar aquellos reglamentos que establecieran procedimientos, políticas y formularios de permisos. Esto con el propósito de simplificar y aclarar los procesos de permisos y atemperarlos a la política pública adoptada por dicho estatuto.

En cumplimiento con el mandato de la Ley 151-2013, la Junta de Planificación aprobó el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, Reglamento Núm. 8753 del 24 de marzo de 2015 (en adelante, Reglamento Conjunto). Mediante la firma del *Convenio de Transferencia de Ciertas Facultades de la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Bayamón*, el Municipio adoptó varias reglamentaciones de la Junta de Planificación, entre estas, el Reglamento Conjunto.

En lo concerniente a la controversia que atendemos, el proyecto propuesto está ubicado en zonificación clasificada como RC-M. Un Distrito RC-M es aquel cuyo uso principal será residencial, pero que podrá dedicar parte o la totalidad de la primera planta a uso comercial. Sección 17.6.2 del Reglamento Conjunto.

Según dispone la Sección 17.6.3 del Reglamento Conjunto, en Distritos RC-M el tamaño mínimo del solar debe ser cuatrocientos (400) metros cuadrados con un ancho mínimo de

veinte (20) metros. Además, con relación a los patios, la aludida sección dispone los siguientes parámetros:

- Patio Delantero Uno con fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Patios Laterales Dos, cada uno con ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Patio Posterior Un (1) patio posterior con un fondo no menor de 4 metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor

Por otro lado, el Reglamento Conjunto requiere en los Distritos RC-M una densidad poblacional de una unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar.

Igualmente, y sobre las áreas de estacionamiento en la aludida clasificación, la Sección 17.6.9 del Reglamento Conjunto establece que estas áreas se regirán por lo establecido en su Capítulo 22. En el referido capítulo, en específico la Sección 22.3.2 del Reglamento Conjunto, se exige un (1) espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de una o dos familias. Para las estructuras de apartamentos, deberá proveerse un área de estacionamiento basada en el tamaño y número de dormitorios de la unidad de vivienda, de conformidad con lo siguiente:

Número de dormitorios por unidad de vivienda	Número de estacionamientos por unidad de vivienda
0	1.00
1	1.25
2	1.50
3	2.00
Más de 3	Por cada dormitorio adicional

Además de lo antes requerido, para casas de apartamentos deberá proveerse un diez por ciento (10%) de estacionamientos adicionales a ser utilizados por visitantes. Se prohíbe la autorización de permiso que no cumpla con los espacios requeridos por la Sección 22.3.2 del Reglamento Conjunto para estacionamientos.

Por otro lado, la Regla 26.2 del Reglamento Conjunto regula lo concerniente a las variaciones en construcción. Para ello, se deberán tomar en consideración, entre otros factores, que el uso propuesto sea uno contemplado en el distrito en que ubica la propiedad y que la magnitud de la variación sea la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido. Ahora bien, las variaciones no se favorecen y deben concederse cuando concurren circunstancias extraordinarias. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 D.P.R. 743, 762-763 (2003).

B

De otra parte, es principio reiterado que las decisiones que tomen las agencias administrativas merecen gran deferencia por parte de los foros judiciales. Ello, pues existe una presunción de corrección que se les adjudica a las determinaciones administrativas, debido a la experiencia y especialidad de las áreas específicas reguladas por cada agencia. *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 D.P.R. 163, 175 (2010).

Sin embargo, cederá el principio de deferencia reconocido a las agencias administrativas cuando la determinación no esté basada en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo; cuando el organismo administrativo incida al aplicar la ley; y cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 729 (2005).

El proceso de revisión judicial comprende tres (3) áreas básicas: (1) la concesión del remedio, (2) la revisión de las

determinaciones de hechos conforme al criterio de evidencia sustancial; y (3) la revisión de las conclusiones de derecho. Las determinaciones de hechos serán sostenidas por el tribunal únicamente si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, mientras que las conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 D.P.R. 870, 893-894 (2008).

Le corresponde a la parte que impugna derrotar la presunción de corrección de los procesos y las decisiones administrativas. *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 D.P.R. 521, 532 (1993). Esto es, le corresponde a la parte afectada por una determinación de hecho de una agencia, 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. Depto. de Salud*, 147 D.P.R. 901, 905 (1999).

III

En su escueto recurso, el recurrente arguyó que incidió la OGPe al sostener la denegatoria por parte del Municipio del permiso de construcción. Alude que la determinación es contraria a la política pública del Fair Housing Act, supra. En específico, alegó que las personas que van a residir en el proyecto no serán propietarias de vehículos de motor, por no tener los medios para adquirir los mismos. Por lo tanto, adujo que no podía condicionarse el permiso de construcción a los espacios de estacionamientos requeridos.

Conforme reseñamos, le corresponde a la parte que impugna derrotar la presunción de corrección de los procesos y las decisiones administrativas. Para ello, deberá demostrar que en el expediente existe otra prueba que menoscaba el valor probatorio

de aquella impugnada. De no lograrlo, las determinaciones de hechos de una agencia deberán ser sostenidas.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, el Municipio determinó que la densidad poblacional del solar en controversia es equivalente a 84.16 metros cuadrados. Igualmente, concluyó que el patio lateral izquierdo era de 3.07 metros desde la colindancia; el patio derecho era de 1.63 metros; el patio delantero de 2.41 metros y no existe patio posterior. El recurrente no objeta estas determinaciones, por lo que las presumimos correctas.

Ahora bien, al examinar las medidas antes detalladas con aquellos parámetros exigidos por el Reglamento Conjunto para los Distritos RC-M, notamos que estas están en un claro incumplimiento con los requisitos reglamentarios. En igual incumplimiento se encuentra el número de estacionamientos propuestos por el recurrente.

Por lo tanto, contrario a lo que puede inferirse de los argumentos presentados por el recurrente en su recurso, la denegatoria del permiso solicitado no se basó únicamente en la falta de espacios de estacionamiento. La misma se debió, además, al incumplimiento con los parámetros de densidad poblacional y distancias de los distintos patios.

Hemos examinado la *Resolución* recurrida, único documento suministrado por el recurrente, y tras evaluarlo detenidamente, no albergamos duda de que la decisión emitida no fue una caprichosa, arbitraria o irrazonable. Por el contrario, la misma tomó en cuenta los criterios requeridos por el Reglamento Conjunto. No existiendo nada en el expediente del caso de autos o en las argumentaciones del recurrente que nos coloque en condición de negarle deferencia a la determinación, procedemos a confirmarla.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Resolución* recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones