

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, GUAYAMA
Panel XII**

**OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS,
REPRESENTADA POR
SU DIRECTOR
EJECUTIVO
ARQUITECTO ALBERTO
LASTRA POWER
Apelados**

v.

**ZAIDA OLIVERAS
TORRES Y SU ESPOSO
FRANK GONZÁLEZ
ACEVEDO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS
Apelante**

KLAN201600953

APELACIÓN
*Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Arecibo*

Caso Núm:
C PE2014-0151

Sobre: Construcciones
Ilegales

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Vicenty Nazario y el Juez Rivera Torres.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2016.

La Sra. Zaida Oliveras Torres y su esposo Frank González Acevedo (matrimonio González Oliveras o parte apelante) comparecen por derecho propio y nos solicitan que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia de Arecibo (TPI) el 2 de mayo de 2016.¹ Mediante la misma, se revocó el permiso de construcción otorgado en el caso número 2011-027457-PCO-25167 y se ordenó la demolición de la estructura objeto de este litigio.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la Sentencia apelada.

I

El presente caso posee un complejo tracto procesal. Resumiremos solo los hechos pertinentes a la controversia ante nosotros.

En el 1996 la Sra. Aida Medina Cruz (señora Medina Cruz)

¹ Notificada el 4 de mayo de 2016.

presentó una querrela ante la antigua Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) alegando que sus vecinos en ese momento, el Sr. Norberto Oliveras Colón y la Sra. Zaida Torres Heredia (matrimonio Oliveras Torres), construyeron una estructura de dos plantas en un solar colindante con su propiedad en violación a los reglamentos y leyes aplicables sobre la expedición de permisos. La estructura edificada sitúa en un área no calificada.

Del expediente se desprende que para el 1997 y como consecuencia de la querrela previamente mencionada, la ARPe le revocó al matrimonio Oliveras Torres los permisos de construcción número 96-1-799 y 96-1-0321 otorgados al amparo de la Ley de Certificaciones, para una estructura ubicada en el barrio Pajuil de Hatillo. Aun pendiente la querrela de la señora Medina Cruz, en el 1998 la ARPe concedió un segundo permiso, número 98-05-E447-APC, para la ampliación de la mencionada estructura propiedad del matrimonio Oliveras Torres. Para ese entonces la ARPe solicitó un *injunction*, pero desistió del mismo el 18 de diciembre de 1998 y el TPI archivó el caso sin perjuicio el 7 de enero de 1999.

A la señora Medina Cruz no se le informó sobre la expedición del segundo permiso, por lo que esta acudió ante la Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones (JACL) y el mismo fue revocado. No empuce la revocación, la ARPe concedió un tercer permiso de construcción para legalizar las obras que fueron construidas en violación a los reglamentos, bajo el número 00CX8-00000-05441. Este tercer permiso para la misma estructura se expidió también bajo la Ley de Certificaciones. Se confirió a favor de la Sra. Zaida Oliveras Torres, quien en ese entonces aparecía como dueña de la propiedad. En esta solicitud se aseguraba que se trataba de un “edificio nuevo”. La señora Medina Cruz tampoco fue notificada del otorgamiento de este permiso.

Tras varios trámites sin éxito, la señora Medina Cruz presentó contra el matrimonio Oliveras Torres una demanda sobre sentencia

declaratoria en el 2002.² Consiguientemente, el TPI ordenó a la ARPe a que, en el cumplimiento de su obligación procediera con la revocación del permiso de construcción número 00CX8-00000-05441. Además, ordenó la remoción de la propiedad ilegalmente edificada.

Mediante Sentencia del 5 de mayo de 2009 en el caso KLAN200801172, un panel de este Tribunal confirmó la determinación del TPI. El dictamen explicó que la ARPe no verificó la información sometida en la solicitud del tercer permiso de construcción. Añadió que tampoco investigó las querellas previas que se referían a la misma construcción para la cual se solicitó el tercer permiso y que no se presentó prueba de que la estructura en controversia fue en efecto legitimada.³

En el ínterin, se enmendó la Ley Orgánica de la ARPe y todos los asuntos pendientes se transfirieron a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). No obstante lo anterior, el matrimonio González Oliveras, tramitó y obtuvo un nuevo permiso de construcción bajo el mecanismo de certificación, número 2011-027457-PCO-25167. La OGPe solicitó un injunction en el 2011, pero tras su incumplimiento con las órdenes del Tribunal, se desestimó su caso sin perjuicio. La OGPe solicitó un nuevo injunction, desistiendo del mismo el 11 de octubre de 2013, por lo que el TPI decretó el archivo del caso sin perjuicio en virtud de la Regla 39.1 de Procedimiento Civil.

Tras varios incidentes procesales, el 15 de mayo de 2014 la OGPe presentó una demanda sobre injunction, revocación de permisos y demolición contra el matrimonio González Oliveras. Arguyó que la otorgación de permisos de una estructura en un área no calificada como la de autos, no podía ser mediante el mecanismo de certificación. Esgrimió que según el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, la expedición de este tipo de permisos debía ser considerado por la Junta Adjudicativa. Además, adujo que el matrimonio González Oliveras ocultó información importante sobre la

² Civil número CPE2002-0292.

³ El Tribunal Supremo denegó la expedición del recurso de *certiorari* presentado posteriormente.

revocación de los permisos anteriores sobre la misma estructura. Finalmente, la OGPe solicitó al TPI: (1) la revocación del último permiso otorgado, número 2011-027457-PCO-25167 y (2) la demolición y remoción por cuenta y riesgo del matrimonio González Oliveras de todas las obras construidas en contravención a la reglamentación y legislación aplicable. La señora Medina Cruz y su esposo solicitaron intervenir en el pleito debido a su interés legítimo y el TPI así lo autorizó.

El 11 de septiembre de 2014 el matrimonio González Oliveras presentó una solicitud de desestimación en la cual alegó que la estructura en controversia había sido debidamente legitimada. Añadió que tras el doble desistimiento por parte de la ARPe y de la OGPe, respectivamente, aplicaba la figura de impedimento colateral por sentencia.⁴ Por su parte, la OGPe reiteró que la evaluación del permiso de construcción de la estructura en controversia le correspondía a la Junta Adjudicativa y no podía tramitarse vía certificación. La señora Medina Cruz argumentó mediante *Reacción a la Solicitud de Desestimación* que el in junction más reciente de la OGPe ultimaba su pleito de varios años. Precisó que los matrimonios Oliveras Torres y González Oliveras nunca removieron la estructura según fue ordenado por el Tribunal y sometieron una nueva solicitud luego de aprobarse la Ley 161-2009 ocultando a la OGPe información relevante. Por ello, afirmó que los nuevos permisos expedidos por la OGPe eran nulos.

Llegado a este punto, el TPI emitió una Resolución el 4 de septiembre de 2015 y expresó lo siguiente:⁵

“Está claro que este caso es una secuela del caso CPE2002-0292 en el cual un Tribunal en su momento dictó una sentencia y dio una orden a la ARPE (hoy OGPE) para que radicara el recurso correspondiente para la demolición de la estructura en controversia; luego de advenir final y firme dicha determinación del TPI, el demandado (en aquel caso) solicitó nuevamente los permisos, los cuales fueron aprobados por la OGPe. Estos últimos permisos están a nombre de la demandada en el caso de epígrafe pero corresponden a la misma estructura del

⁴ Apéndice del recurso, págs. 13-18.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 20-35.

caso anterior (CPE2002-0292).”

Añadió el TPI que existía controversia en cuanto a si el matrimonio González Oliveras ocultó información a la OGPe relacionada a la orden de demolición de la estructura. Por tanto, declaró No Ha Lugar la moción de desestimación. Inconforme, el matrimonio González Oliveras solicitó reconsideración el 23 de septiembre de 2015. También presentó al TPI una moción ampliada sobre desestimación el 12 de noviembre de 2015.⁶ Surge del expediente que el 22 de octubre de 2015 se celebró una vista.⁷

Así las cosas, el 2 de mayo de 2016 el TPI emitió la Sentencia que hoy revisamos. El foro apelado determinó que el permiso de construcción número 2011-027457-PCO-25167 se otorgó en violación a la Regla 27.2 sec. 27.2.1 del *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos*. Subrayó que la tramitación de este permiso no podía realizarse a través del método de certificación, sino que la Junta Adjudicativa de la OGPe debió evaluarlo y ponderar si se expedía o no. El TPI también esgrimió:

“...tomando en consideración el historial de esta controversia y las disposiciones..., la parte demandada indujo a error a la Agencia al haber sometido la solicitud de permiso de construcción bajo el método de certificación...

...

A tenor con esto, el permiso de construcción expedido es nulo *ab initio*, y el mismo no produce ningún efecto jurídico, no crea derechos....”

Consecuentemente, declaró con lugar la demanda y revocó el permiso de construcción expedido el 27 de abril de 2011. Del mismo modo, ordenó al matrimonio González Oliveras a remover o demoler por su cuenta y riesgo la estructura en controversia.

El matrimonio González Oliveras solicitó reconsideración, pero la misma fue declarada No Ha Lugar el 7 de junio de 2016. Inconforme, estos acuden ante nos y mediante señalamientos de error redactados de forma abstracta, aducen que el Tribunal de Primera Instancia: (1) erró al

⁶ Anejó varios documentos como una Carta de la ARPe del 21 de diciembre de 2000, fotos de la estructura, entre otros. Apéndice del recurso, págs. 53-75.

⁷ Aunque del expediente no surge la determinación del TPI sobre la moción de reconsideración interlocutoria, entendemos que el asunto fue atendido en la Sentencia apelada.

no determinar que la acción presentada por la OGPe estaba prescrita; (2) carecía de base legal para otorgar un remedio; (3) erró al no determinar que no se les había violado el debido proceso de ley a pesar de haber tomado en consideración en este pleito una querrela previamente archivada y (4) al no aplicar la figura de impedimento colateral por sentencia.

El 2 de septiembre de 2016 la OGPe presentó su alegato en oposición y el 4 de septiembre del mismo mes y año la parte interventora, señora Medina Cruz, hizo lo propio. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, resolvemos.

II

A. Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico

La Ley Núm. 161-2009 (Ley Núm. 161), según enmendada (23 LPRA sec. 9011 *et seq.*), vigente al momento de expedir el permiso de construcción en controversia, establece el marco legal y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico.⁸ Creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y define sus funciones, obligaciones y facultades. De igual forma, la referida ley establece como política pública “el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico.” Art. 1.1 de la Ley Núm. 161-2009. A tenor con esta ley, se creó un nuevo sistema integrado de permisos del Gobierno de Puerto Rico. Este sistema lo componían la OGPe, la Junta Revisora y la Oficina del Inspector General de Permisos, quienes brindaban servicios confiables y ágiles a la ciudadanía por medio de un reglamento uniforme, claro y objetivo que contribuía al progreso y desarrollo integral de Puerto Rico.

En lo pertinente, el Artículo 6.1 de esta ley estableció a la Junta Adjudicativa de la OGPe como organismo responsable de evaluar y

⁸ Esta ley fue enmendada por la Ley Núm. 151-2013.

adjudicar determinaciones finales y permisos de carácter discrecional, es decir, una determinación que conllevara un juicio subjetivo sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción.

Se presume la corrección y legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la OGPe. No obstante, cuando medie dolo o fraude en el otorgamiento del permiso, este debe ser revocado. Aun concedido el permiso, se debería evaluar la corrección del mismo y proceder con la acción correspondiente. Esta ley también autorizó a la OGPe a instar el recurso judicial adecuado para impedir, prohibir, anular, remover o demoler cualquier obra, proyecto o edificio construido, usado o mantenido ilegalmente. Artículos 9.10 y 10.9 de la Ley Núm. 161-2009.

B. Ley de Certificación de Planos o Proyectos

La Ley 135 del 15 de junio de 1967, 23 LPRA sec. 42c, dispone que cuando un ingeniero o arquitecto licenciado radique un plano o proyecto ante la OGPe con el objeto de obtener un permiso de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de una obra, dicha Oficina expedirá el correspondiente permiso basándose en el cumplimiento del reglamento dispuesto por la sec. 42a de este título, y en la certificación sometida por dicho ingeniero o arquitecto.

La OGPe tenía autoridad para investigar asuntos relativos al trámite o concesión de dicho permiso, en torno a la veracidad de los hechos expresados en la certificación sometida, en cuanto al desarrollo de la obra y podía tomar la acción administrativa o judicial que correspondía. De particular importancia es recalcar que si la OGPe determinaba que algún permiso de construcción se obtuvo en violación a las leyes y reglamentos aplicables, lo informaría al Secretario de Justicia de Puerto Rico para la acción correspondiente.

C. Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos

A los fines de poner en vigor los objetivos de la Ley Núm. 161-2009, supra, se aprobó el Reglamento Núm. 7951. Este Reglamento,

vigente a la fecha de presentación de la solicitud del permiso de construcción en controversia, establece como norma general que toda obra de construcción requiere la obtención de un permiso. En particular, su Capítulo 8, sección 8.1.3, inciso 6, expone que las propuestas para uso de terrenos en áreas no calificadas tendrán que pasar por el proceso de consulta.

El Capítulo 27 del Reglamento Conjunto, supra, establece los criterios a seguir para construcciones en áreas no calificadas. En particular, la sección 27.2.2 establece los posibles usos de este tipo de terreno. Asimismo, la Regla 27.2 de este Reglamento versa sobre los proyectos privados en áreas no calificadas e identifica los que debían ser considerados por la Junta Adjudicativa de la OGP.

Debemos recordar que todo uso u obra en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico debe ser lícito, autorizado y quien lo ejecuta debe ejercer diligencia y buena fe. *Plaza Las Américas v. N&H*, 166 DPR 631, 652-654 (2005).

III

Por su estrecha relación discutiremos conjuntamente los señalamientos de error 1-3.

Como cuestión de umbral debemos subrayar que el dictamen que hoy revisamos versa exclusivamente sobre la revocación del permiso de construcción número 2011-027457-PCO-25167. Sin embargo, destacamos que previo a la sentencia que hoy revisamos, existen tres revocaciones de permisos para esta estructura. Además, desde el 2008 existe una Sentencia de este Tribunal ordenando la demolición de esta propiedad y al día de hoy ello no se ha materializado. Nos sorprende que al día de hoy la parte apelante haya logrado evitar la demolición.

Del expediente surge que al solicitar el nuevo permiso se indicó que se trataba de un edificio nuevo cuando claramente se trata de la misma propiedad objeto de múltiples querellas ante la antigua ARPe y pleitos en los tribunales. Más aun, este nuevo permiso se expidió

mediante un mecanismo expedito, conocido como certificación, cuando se conocía que la solicitud debía ser considerada por la Junta Adjudicativa de la OGPe por la estructura ubicar en un área no calificada. Era la Junta la que debió recibir evidencia sustancial, testimonios de vecinos del sector, fotografías, entre otras cosas, para poder tomar una decisión informada. Era importante permitir, al menos a la señora Medina Cruz, exponer las razones de peso para oponerse al permiso solicitado por la parte apelante.

Dicho esto, la parte apelante esboza en su escrito argumentos inmeritorios relacionados a lo que denominó como un término prescriptivo. Lo que aquí revisamos es: (1) la existencia de una propiedad ilegalmente edificada por no cumplir con la ley y el reglamento aplicable y (2) un permiso de construcción nulo por el modo en que se obtuvo. La base legal que facultó a la OGPe a instar la acción judicial para la revocación del permiso es la Ley Núm. 161-2009, supra, vigente en ese momento. Resulta irrelevante la enmienda del 2013 y la eliminación de la Junta Adjudicativa, pues el resultado debe ser el mismo, demoler la construcción a que se refiere la presente acción realizada en forma clandestina.

Evidentemente, la ARPe y la OGPe obviaron su responsabilidad de no investigar antes de emitir los permisos antes mencionados, ni luego de concederlos, a pesar de las querellas de la Sra. Medina Cruz y en específico, las sentencias finales y firmes revocándolos. Aun así se logró expedir un cuarto permiso, induciendo a error a la OGPe. Sin embargo, recordemos que los errores administrativos no crean derechos y pueden ser corregidos en cualquier momento por el Estado. *Santiago v. Depto. de la Familia*, 153 DPR 208, 218 (2001). Una parte no puede pretender ampararse en una actuación administrativa incorrecta. *Quiles Hernandez v. Del Valle*, 167 DPR 458, 477-478 (2006), citando a *González v. E.L.A.*, 167 DPR 401 (2006).

En relación al argumento sobre que se le violó el debido proceso de ley a la parte apelante, el mismo no se sostiene. El caso de epígrafe lleva litigándose por aproximadamente 20 años, todas las partes han tenido oportunidad de expresar sus respectivas posiciones y hasta se han celebrado vistas en los tribunales. No cabe hablar de una violación a su debido proceso de ley porque, según alega en su escrito la parte apelante, la OGPe presentó la demanda de epígrafe utilizando como base una querrela archivada en el 1997. Este número de querrela no surge de la Sentencia apelada, por lo que entendemos que no fue considerada. Igualmente, reiteramos que la estructura que intenta legitimar la parte apelante está ilegalmente construida y debe demolerse. Si bien se presume la corrección y legalidad de los permisos expedidos por la OGPe, cuando medie dolo o fraude en su otorgamiento, este debe ser revocado, como bien determinó el TPI en el presente caso.

Mediante el cuarto señalamiento de error la parte apelante invoca la doctrina de impedimento colateral por sentencia. Precisa que en dos ocasiones la ARPe, hoy la OGPe, ha desistido del mismo por lo que se debe considerar como una adjudicación en los méritos, por lo que un nuevo pleito no se debió permitir. No le asiste la razón.

El expediente nos muestra que el asunto de los dos desistimientos sin perjuicio solicitados por la OGPe en el 1998 y 2013 fue atendido por el TPI en la Resolución del 4 de septiembre de 2015 cuando denegó desestimar el caso. De todos modos, recalamos que no podemos aplicar esta doctrina, pues todos los permisos obtenidos son ilegales y nulos. Lo nulo no crea derecho.

En fin, el permiso de construcción que consideramos debe ser revocado y la estructura removida o demolida. En ausencia de prueba indicativa de que el TPI haya actuado de forma arbitraria, ilegal, irrazonable o haya cometido error manifiesto en la apreciación de la evidencia que tuvo ante sí, no intervendremos con su determinación. Así las cosas, se confirma la Sentencia apelada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones