

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y GUAYAMA  
PANEL ESPECIAL

ASOCIACIÓN DE VECINOS  
DE UNIVERSITY GARDENS

Apelantes

LUIS R. ALBALADEJO Y  
DORIS RIVERA MARRERO

Interventores Recurrentes

v.

ADMINISTRACIÓN DE  
REGLAMENTOS Y  
PERMISOS — CENTRO DE  
SERVICIOS DE SAN JUAN

Apelada Recurrída

JOSÉ RODRÍGUEZ DE  
LIEBANA

Concesionario del Permiso

KLRA201400554

Revisión  
Administrativa  
procedente de la Junta  
Revisora de Permisos  
y Uso de Terrenos

Caso Núm.:

2002-181-ac

Sobre:

Oposición a la  
autorización de  
anteproyecto de  
Construcción en la  
Urbanización  
University Gardens  
del Municipio  
Autónomo de San  
Juan

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.<sup>1</sup>

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de febrero de 2016.

Comparecen Luis Raúl Albaladejo y Doris Rivera Marrero a fin de que revoquemos la *Resolución* emitida el 15 de mayo de 2014 por la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, en el caso número 2002-181-AC, sobre permiso de construcción. Por medio de dicha *Resolución*, la Junta Revisora confirmó una determinación de la extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), hoy

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2014-269 efectiva el 16 de octubre de 2014, se designó al Hon. Carlos I. Candelaria Rosa en sustitución de la Hon. Carmen Hilda Carlos Cabrera, quien se acogió al retiro el 15 de octubre de 2014.

Oficina de Gerencia de permisos (OGPe), de 12 de junio de 2000, mediante la cual se concedió un permiso de construcción y variación en la zonificación de una propiedad ubicada en la Urbanización University Gardens, en el Municipio de San Juan.

Evaluado el expediente ante nuestra consideración, así como el estado de derecho aplicable a los hechos de este caso, revocamos la *Resolución* recurrida. Veamos.

El 27 de marzo de 2000, el Sr. José Rodríguez Liébana presentó ante ARPe una solicitud de anteproyecto para modificar su residencia ubicada en un solar de esquina con una cabida superficial de 447.33 metros cuadrados, sita en la calle Sorbona, esquina Calle Salamanca, #911 de la Urbanización University Gardens de San Juan. La referida propiedad está ubicada en un distrito de zonificación clasificado como Residencial-Tres (R-3). La intención del concesionario era erigir una segunda planta sobre su residencia y remodelar y ampliar la primera plana existente, para desarrollar 6 unidades residenciales para alquiler y seis (6) espacios de estacionamiento.

En particular, el Sr. Rodríguez buscaba edificar cuatro (4) estudios y dos (2) apartamentos de un (1) dormitorio, lo cual equivale 2.8 unidades de vivienda. En la solicitud de variación en el patio posterior, lateral derecho y la remodelación de la marquesina existente, área donde se propone ubicar uno de los estudios propuestos, alegó que las variaciones eran de carácter mínimo tomando en consideración las características y el contexto donde está ubicada la propiedad. Por otro lado, surge del expediente, que el formulario de *Notificación a Vecinos y Certificación para la Radicación de Casos* que la solicitud se notificó a seis (6) vecinos

colindantes. Entre éstos, al Sr. Francisco Silén, dueño de la propiedad que fue adquirida por los Interventores.

El 12 de junio de 2000, ARPe autorizó al Sr. Rodríguez un permiso de anteproyecto de construcción para su propiedad en la Urbanización con vigencia por un (1) año. En su determinación, la agencia hizo las siguientes expresiones en cuanto a las unidades de viviendas y otros pormenores:

El área de ocupación propuesta es 190.34 metros cuadrados y el área bruta de piso 406.75 metros cuadrados. El total de las unidades básicas de vivienda permitidas por el Reglamento de Zonificación es 2.98 y las propuestas son 2.8 ubv. Se desprende de los planos sometidos que están eliminando las ventanas a menos de cinco pies (5'-0'') ubicadas en el lateral derecho. En este lado se ubica la marquesina que se convertirá en apartamento.<sup>2</sup>

El 8 de junio de 2001, el Concesionario solicitó una prórroga del permiso de anteproyecto otorgado por ARPe. Esto, invocando las disposiciones de la Subsección 3.19, párrafo 3 del Reglamento de Zonificación aplicable en aquel momento. El 26 de junio de 2001, el entonces Director Interino del Centro de Servicios de San Juan de ARPe le concedió una extensión de seis (6) meses, hasta el 25 de diciembre de 2001, a la resolución de anteproyecto autorizada por ARPe.

El 23 de octubre de 2001, la Asociación de Vecinos de University Gardens (Asociación) presentó una querrela ante ARPe, en la que cuestionaban la construcción que se prestaba a realizar el concesionario en virtud del anteproyecto aprobado por ARPe. Argumentaron que la construcción propuesta no está dentro de los usos permitidos en un distrito R-3. Asimismo, indicaron que dicha

---

<sup>2</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 33.

construcción constituiría una violación a las condiciones restrictivas que gravan a las propiedades de la Urbanización.

El 10 de diciembre de 2001, el Concesionario presentó una segunda solicitud de prórroga del anteproyecto en controversia. Alegó que aún no había conseguido todos los documentos necesarios para la siguiente fase en el trámite del caso. Por otro lado, el 14 de diciembre de 2001 la Asociación le dirigió una comunicación a ARPe. En esta, los residentes de University Gardens expresan su interés de mantener su zonificación conforme a su clasificación R-3 de población intermedia y donde el uso de las estructuras está limitado a viviendas de una o dos familias. Es por ello que solicitan que se atienda su querrela previamente presentada y que se notifiquen las incidencias del anteproyecto objeto del presente recurso. Por su parte, el entonces Director del Centro de Servicios de San Juan de ARPe, autorizó la segunda solicitud de prórroga del Concesionario por un término de seis (6) meses adicionales.

El 28 de febrero de 2002, el Técnico de la Célula de Querellas de ARPe, le envió al Concesionario una notificación de varios asuntos relacionados a su proyecto en la Urbanización, los cuales debía atender en el término concedido. Sin embargo, no surge del expediente ante nuestra consideración ningún documento o referencia de que el Concesionario haya contestado a ARPe. Del contenido del documento enviado por ARPe al concesionario se desprende:

De una inspección realizada por el personal de esta Agencia, se ha determinado que usted construyó en la dirección de epígrafe la siguiente obra:

Se construyó ampliación a estructura consistente en techo de unos 12' x 10' aprox. hacia el patio posterior y lateral izquierdo.

No se ha podido comprobar que las obras se construyeron con permiso de construcción de esta Agencia. Las violaciones a nuestro reglamento son las siguientes:

Se construyó sin el correspondiente permiso de esta Agencia en violación a la sección 3.02 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), vigente y a la Ley 76 del 24 de junio del 1975 (Ley Orgánica de ARPe), según enmendada.

Se construyó a cero (0) metros aprox. de la colindancia lateral derecha en violación a la sección 13.09 del Reglamento de Planificación Núm. 4 en vigencia el cual se requerían dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros para los Distritos de Zonificación R-3.

Se construyó a cero (0) metros aprox. de la colindancia del patio posterior en violación a la sección 13.10 del Reglamento de Planificación Núm. 4 en vigencia el cual dispone un patio posterior de tres (3) metros para los Distritos de Zonificación R-3.

Se cerró la parte posterior de la marquesina en violación a la sección 67.05 del Reglamento de Planificación Núm. 4, vigente.

Para legalizar o conformar las obras debe:

Visitarnos en la Ave. Chardón #171 Edif. Administración de Terrenos, Cuarto Piso, Hato Rey.

Este caso se mantendrá pendiente por quince (15) días a partir de la fecha de esta carta, en espera de que se legalice, se conformen las obras o se presente evidencia, de la legalidad de los mismos. Si dentro de dicho periodo de tiempo no se actúa para aclarar este asunto, se tomará la acción que amerite el caso.<sup>3</sup>

El 3 de junio de 2002, la Asociación presentó ante ARPe una Solicitud de Revocación de Prórroga. Ello, por entender que “se autorizó por la agencia una prórroga claramente en contravención de las disposiciones de la agencia, ya que no se justificó la misma.”<sup>4</sup> El 13 de junio de 2002 el Concesionario presentó una tercera solicitud de prórroga del anteproyecto. Señaló que la razón para su petición era que “los planos de construcción aún no se han podido terminar para poder radicar la correspondiente solicitud de permiso de construcción”.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 60.

<sup>4</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 61.

<sup>5</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 22.

El 5 de septiembre de 2002 la Asociación presentó su Escrito de Apelación ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones. Indicó que, desde el 23 de octubre de 2001 en que radicaron su querrela ante ARPe, no se había tomado ninguna decisión sobre ella ni se había seguido el procedimiento que contempla el Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de la agencia. Por lo cual, solicitó a la Junta de Apelaciones que considerara la inacción y el abuso de discreción de ARPe en el manejo de su querrela y provea un remedio para ello.

El 16 de septiembre de 2002, el Director del Centro de Servicios de San Juan de ARPe autorizó la tercera solicitud de prórroga que presentó el Concesionario por un término adicional de seis (6) meses. El funcionario fundamentó su determinación argumentando que a tenor con la Orden Administrativa 86.4 de 26 de noviembre de 1986, el Director del Centro de Servicios está facultado “a considerar hasta un máximo de tres (3) solicitudes de prórroga al término de vigencia de las concesiones y autorizaciones directas emitidas de acuerdo a las disposiciones del Reglamento en vigencia.”<sup>6</sup>

La Junta de Apelaciones asumió jurisdicción sobre el asunto planteado por la Asociación, al resolver que la apelación se presentó en auxilio de su jurisdicción y en oposición a lo autorizado hasta ese momento por ARPe, por lo que señaló una vista para el 25 de agosto de 2004. El referido señalamiento fue cancelado en varias ocasiones por incomparencias de la Asociación. El 8 de junio de 2005 se celebró una vista ante la Junta de Apelaciones, a la que nuevamente no compareció la Asociación ni su representante legal. Ese día, el

---

<sup>6</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 20.

Concesionario presentó una Solicitud de Desestimación en la que planteó que las incomparecencias de la Asociación sin mediar excusa demostraban su falta de interés en el caso, por lo que se debía archivar su apelación.

La Asociación presentó un escrito ante la Junta de Apelaciones explicando las razones de su incomparecencia y solicitando nuevo señalamiento. A pesar de ello, el 23 de diciembre de 2005, la Junta emitió una Resolución en la cual confirmó a ARPe. La Asociación solicitó una reconsideración de dicho dictamen, pero este fue declarado *no ha lugar* por la Junta de Apelaciones mediante Resolución de 31 de marzo de 2006. Oportunamente, la Asociación recurrió de dicho dictamen ante este Tribunal, mediante el caso KLRA200600306. El 24 de septiembre de 2007, se dictó Sentencia en el caso KLRA200600306, mediante la cual se revocó la determinación de la Junta de Apelaciones y se devolvió el caso al foro administrativo para que continuaran los procedimientos.

Así pues, la Junta de Apelaciones ordenó la celebración de una vista pública en el caso para el 13 de febrero de 2008. Llegado el día de la vista, a esta comparecieron los Interventores por derecho propio y presentaron una Solicitud de Intervención. El 13 de mayo de 2008, la Junta de Apelaciones denegó la referida solicitud de intervención. No obstante, dicha determinación fue revocada por este Tribunal mediante Sentencia dictada el 26 de noviembre de 2008, en el caso KLRA20081070 y el caso fue devuelto para continuar con los procedimientos.

Una vez el caso regresa al foro administrativo y luego de varios incidentes procesales, se señaló vista para el 21 de octubre de 2009.

Llegado el día de la vista comparecieron los Interventores, el Concesionario y ARPe, sin embargo, la Asociación no compareció. Ante ello, la Junta de Apelaciones le ordenó a la Asociación mostrar causa por la que no se debía desestimar la Apelación por falta de interés. Al no cumplir la Asociación con dicha orden, la Junta de Apelaciones emitió una Resolución el 15 de enero de 2010, en la que desestimó y ordenó el archivo de la Apelación presentada por la Asociación. Esta determinación se tomó sin tomar en consideración la comparecencia de los Interventores.

Por lo tanto, los Interventores recurren de dicho dictamen ante este Tribunal, mediante el caso KLRA201000124. Estos argumentaron que había presentado alegaciones separadas e independientes a la Asociación y que su condición de colindantes hace su interés uno más específico. El 23 de abril de 2010, este Tribunal emitió una Sentencia en el caso KLRA201000124, en la cual modificó la Resolución dictada por la Junta de Apelaciones el 15 de enero de 2010. La Resolución del foro administrativo fue modificada a fin de disponer que la desestimación y archivo como sanción por incumplimiento con las órdenes de la Junta no afecta a los Interventores en sus reclamos, por lo cual el caso fue devuelto a la Junta Apelativa. Este ha sido el accidentado tracto que preceden los incidentes procesales directamente relacionados a la Resolución aquí recurrida, según los exponemos a continuación.

El 29 de octubre de 2010, la Junta Revisora, agencia sucesora de la Junta de Apelaciones en virtud de la Ley Núm. 161-2009, celebró una vista pública en el caso. A la vista compareció, el Concesionario representado por el Lcdo. Daniel Martínez Oquendo y



el Ing. Ramón Maíz Del Toro; los Interventores, quienes comparecieron por derecho propio; y ARPe representado por la Lcda. Luisa González Bernal. Durante la vista, los Interventores plantearon que el asunto era apropiado para ser resultado de forma sumaria, lo que fue aceptado por las demás partes. A tales efectos, se le concedió término a las partes para someter sus respectivas posiciones.

El 29 de noviembre de 2010, los Interventores presentaron ante la Junta Revisora una Solicitud de Sentencia Sumaria. En síntesis, solicitaron que se determinara que el Concesionario no cumplió durante el proceso con la ley y reglamentos vigentes, en particular en lo que se refiere a las notificaciones a los vecinos. Igualmente, solicitó que las solicitudes de prórroga y sus autorizaciones no fueron notificadas adecuadamente e incluso que la tercera prórroga es nula por que se autorizó sin jurisdicción para ello. Finalmente, solicitaron que se revoque el anteproyecto autorizado el 12 de junio de 2000, en el que se autorizaron las variaciones de uso sin tomar en cuenta las condiciones restrictivas que afectan a la Urbanización.

Por su parte, el Concesionario presentó el 31 de enero de 2011, su Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria. Argumentó, que el Reglamento aplicable en aquel entonces no requería notificar a los vecinos copia de las solicitudes de prórroga y las resoluciones en las que estas se adjudican. Asimismo, planteó que ningún vecino presentó en ARPe una solicitud de intervención debidamente justificada.

El 31 de mayo de 2013, la Oficial Examinadora, Marissa Tollinchi Rodríguez, suscribió el Informe del Caso, en el que recomendó revocar la determinación de ARPe. En primer lugar, se establece en el informe lo siguiente: “[e]l uso es uno permitido en el

Distrito Residencial Tres (R-3). No obstante, presenta variación en el patio posterior de dos (2) metros y el patio lateral derecho de dos (2) metros...”<sup>7</sup> Posteriormente, reseñó las disposiciones reglamentarias aplicables a las variaciones, haciendo énfasis en las condiciones necesarias al otorgarlas y los términos de vigencia de las decisiones sobre variaciones. Sobre este particular, destacó que la petición de prórroga se debe someter con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión. Concluye el informe, señalando lo siguiente:

Conforme al historial de trámite del anteproyecto ante la agencia Recurrida, mediante “Informe de Acuerdo” la ARPE autorizó el 12 de junio de 2000 el anteproyecto en cuestión. El 8 de junio de 2001 la parte Concesionaria radicó en la ARPE una solicitud de prórroga. Ante la solicitud de prórroga presentada por la aquí Concesionaria, el 26 de junio de 2001 ARPE concedió una extensión de tiempo de seis (6) meses (hasta 25 de diciembre de 2001). Así las cosas, el 10 de diciembre de 2001 la parte Concesionaria del permiso solicitó una segunda prórroga la cual fue autorizada por la ARPE.

La parte Concesionaria al solicitar las prórrogas no cumplió con lo dispuesto en la disposición [reglamentaria] antes citada toda vez debía presentarse la misma a más tardar el 25 de noviembre de 2001 o sea con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión. La autorización de la ARPE a las referidas prórrogas fue una actuación ultra vires.<sup>8</sup>

A pesar de lo recomendado, la Junta Revisora emitió la Resolución recurrida mediante la cual confirmó las determinación de ARPe. En primer lugar, concluyó que ARPe evaluó y autorizó las variaciones relacionadas al anteproyecto a la luz del Reglamento aplicable en aquel entonces. Destacó, el hecho de que los Interventores adquirieron su propiedad, cuando ya estaba autorizado el anteproyecto, así como la primera y segunda prórroga.

<sup>7</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 120.

<sup>8</sup> Véase apéndice del recurso, págs. 121-122.

Ahora bien, la Junta Revisora hizo referencia a las disposiciones sobre prórrogas que surgen del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de ARPE, en las que se indica que las solicitudes de prórroga deberán presentarse con treinta (30) días de antelación a la fecha de expiración del documento cuya extensión de vigencia interesa. Asimismo, dispuso que “la ARPE autorizó la tercera prórroga el 16 de septiembre de 2002, cuando para esa fecha ya se había presentado un Escrito de Apelación ante la consideración de la Junta de Apelaciones, por lo que la misma no procede en derecho.”<sup>9</sup>

De otra parte, la Junta Revisora indicó que al evaluar los escritos de los Interventores ante dicha entidad, consideró que su oposición en el caso se basó en aspectos del debido proceso de ley procesal. La Junta Revisora entendió que dichos asuntos fueron atendidos por el Tribunal de Apelaciones mediante su Sentencia de 23 de abril de 2010, en el caso KLRA201000124. Finalmente, determinó que a los Interventores se les concedió su día en corte para presentar prueba, sin embargo, estos escogieron presentar el caso por el expediente, “sin lograr derrotar la presunción de legalidad y corrección que permea la determinación de ARPE sobre el anteproyecto en cuestión.”<sup>10</sup>

Así pues, los recurrentes acuden ante nos y sostienen que la Junta Revisora cometió los siguientes errores al autorizar el anteproyecto en controversia:

**Primer señalamiento:** Erró la Junta Revisora al confirmar la determinación de ARPE pese a que tanto los recurrentes como la Asociación, cuando ésta era parte del caso, señalaron las

---

<sup>9</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 14.

<sup>10</sup> Id, pág. 14.

siguientes faltas fatales en la solicitud del concesionario y en el trámite procesal de ARPe:

1. La solicitud de anteproyecto del concesionario no cumplió el requisito de certificar la dirección de todos los dueños de las propiedades en 100 metros hasta alcanzar al menos 20 propiedades. (Artículos 82 y 83 del Reglamento de Planificación #4);
2. No notificar al menos a veinte (20) vecinos colindantes la solicitud del anteproyecto del concesionario.
3. No notificar a los veinte (20) vecinos colindantes la autorización del permiso concedido por ARPe;
4. No celebrar una vista pública como requiere el Reglamento número 4;
5. Haber atendido y aprobado las tres solicitudes de prórroga pese a que éstas se presentaron fuera del término requerido por el Reglamento número 4.
6. Haber autorizado la segunda prórroga fuera de tiempo.

**Segundo señalamiento:** No haber tomado en cuenta la prueba incontrovertible aportada por los recurrentes sobre la existencia de restricciones en equidad vigentes en la urbanización que prohíben lo que el concesionario propone construir y que ARPe aprobó.

**Tercer señalamiento:** Erró la JR al no revocar el permiso de ARPe por haberse autorizado una variación a la zonificación sin la celebración de vista requerida por el Reglamento de Planificación Núm. 4, Sec. 98.04.

**Cuarto señalamiento:** Haber concluido que los recurrentes no rebatieron la presunción de legalidad y corrección que de ordinario cobija las [de]terminaciones agénciales.

El marco legal y administrativo que rige los procesos relacionados a la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de construcción que inciden en el desarrollo económico de Puerto Rico han sufrido importantes cambios durante el tiempo que este caso se ha mantenido activo. Es así, que por medio de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico* (Ley Núm. 161-2009), 23 L.P.R.A. sec. 9011 *et seq.*, se aprueba un nuevo sistema para la evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos en nuestra jurisdicción. A su vez, la Ley Núm. 161-2009, fue enmendada en parte por la Ley Núm. 151-2013. En lo que nos concierne, los Artículos 11.1 al 11.13 de la Ley Núm. 161-2009,

establecía la Junta Revisora y disponía como proceder con los asuntos pendientes a ser adjudicados que provenían de la Junta de Apelaciones. En particular, la Ley Núm. 161-2009, establecía lo siguiente:

Artículo 11.13.-Transferencia de casos pendientes ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones

A la fecha de vigencia de esta Ley, los casos pendientes de resolución ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, incluyendo aquellas determinaciones de los Municipios Autónomos que hasta la fecha de la vigencia de esta Ley eran apeladas ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, se transferirán a la Junta Revisora para su resolución, al amparo de las disposiciones de las leyes y reglamentos vigentes al momento de la presentación de la solicitud de la autorización objeto de la revisión.

Sin embargo, a pesar de que la Junta Revisora citó las disposiciones antes señaladas las pertinentes al caso y aplicables al momento de ser adjudicado establecían lo siguiente:

Artículo 74.- Casos pendientes ante la consideración de la Junta Revisora

Los casos pendientes de resolución ante la Junta Revisora se seguirán tramitando, ventilando y adjudicando ante dicha Junta por un período no mayor de ciento ochenta (180) días, a partir de la aprobación de esta Ley; período en el cual la Junta de Planificación deberá adoptar la reglamentación correspondiente para revisar aquellas determinaciones finales pendientes al momento de la aprobación de esta Ley siempre y cuando en el momento de la radicación del caso la Junta Revisora tuvo jurisdicción sobre el mismo. En caso de que la Junta de Planificación adopte la referida reglamentación en un período menor al aquí establecido, las funciones adjudicativas de la Junta Revisora cesarán de inmediato y los casos pendiente de resolución serán transferidos a la Junta de Planificación. Artículo 74 de la Ley Núm. 151-2013, 23 L.P.R.A. sec. 9021.

En ese sentido, al momento de iniciarse el caso ante nuestra consideración estaba vigente el Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento Núm. 4844 de 16 de septiembre de 1992, este será el Reglamento al que hagamos referencia en lo sucesivo. En particular, debemos considerar las disposiciones de dicho Reglamento en cuanto a los usos permitidos en el Distrito R-3, el procedimiento de solicitud

de variaciones y cómo funcionan las prórrogas dentro de este contexto. El mencionado Reglamento en su Sección 13.00, establecía el marco jurídico aplicable al Distrito R-3, en lo pertinente, de la siguiente manera:

#### SECCIÓN 13.00 DISTRITO R-3 - RESIDENCIAL TRES

13.01 Propósito del Distrito R-3 - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.

13.02 Usos en Distritos R-3 – En los Distritos R-3 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Casas de una o dos familias
2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 74.00 y 75.00 de este Reglamento.
3. Casas de apartamentos, de acuerdo con lo establecido en la Sección 76 de este Reglamento.
4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 99.00 de este Reglamento.

13.05 Densidad Poblacional en Distritos R-3 - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

- En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.
- En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
- Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

13.09 Patios Laterales en Distritos R-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros, Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

13.10 Patio Posterior en Distritos R-3 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

Ahora bien, el caso ante nuestra consideración trata de una casa de apartamentos, la cual es definida en la Sección 2.00 del Reglamento como un “edificio **para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes**, excepto casas en hilera según definidas en esta sección.” De igual manera, la referida sección reglamentaria define el concepto de unidad de vivienda como un “edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad básica de vivienda para calcular la densidad permitida en un solar.” *Id.*

Por otra parte, conforme a lo antes señalado cuando se traten de casas de apartamentos, debemos evaluar las disposiciones de la Sección 76.00 de Reglamento para establecer las restricciones de su uso. En ese sentido la Sección 2.00 del Reglamento, establece que una unidad de vivienda básica [UVB] es el “concepto que se utiliza en las casas de apartamentos para obtener un nuevo cálculo para la densidad permitida en un solar a base del número de habitaciones de cada vivienda. Una unidad de vivienda básica se compone de una vivienda de tres (3) dormitorios.”

Conforme a la Sección 76.3, un solar del tamaño del Concesionario en un Distrito R-3, debe tener una densidad de 150 metros cuadrados (m/c) por cada UVB. Asimismo, según los hechos que están ante nuestra consideración y las disposiciones de la Sección 76.3, el proyecto consiste en 2.8 UVB.<sup>11</sup> Por lo tanto, la densidad mínima en este caso debe ser de 420 m/c [150 m/c × 2.8 UVB]. Por

---

<sup>11</sup> El computo surge de cuatro (4) estudios de una equivalencia de 0.4 UVB por cada uno y dos (2) apartamentos de un (1) dormitorio cada uno de una equivalencia de 0.6 UVB, lo que da un total de 2.8 UVB.

otro lado, a tenor con la Sección 76.04 del Reglamento, el área de ocupación en proyectos de casas de apartamentos entre otros distritos incluyendo el Distrito R-3, no excederá el por ciento máximo del área total del solar de acuerdo a lo allí establecido. En el caso de un solar ubicado en un Distrito R-3, el por ciento máximo de área de ocupación es un cincuenta por ciento (50%). En este caso, la cabida del lote perteneciente al Concesionario es de 447.30 m/c. y la densidad por UVB es de 420 m/c, por lo tanto el por ciento de ocupación en este caso es de 93.90%.

Por otra parte, cuando el uso propuesto o las consecuencias que surgen de un proyecto que se quiere poner al día con la reglamentación aplicable se apartan de lo dispuesto para ese Distrito en el que se encuentran, estamos ante una variación. La Sección 2.00 del Reglamento de Planificación Núm. 4, define una variación como una:

Autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

Las disposiciones relacionadas a las variaciones surgen de lo establecido en la Sección 98.00 del Reglamento. Las variaciones en uso deben ser consideradas durante una vista administrativa<sup>12</sup> y la variación solicitada no debe afectar adversamente, los siguientes factores: 1) la disponibilidad de infraestructura; 2) el contexto en el que ubica; 3) el ambiente de la calle; 4) la seguridad y tranquilidad de los vecinos.<sup>13</sup> De igual manera, se contemplan en el Reglamento otro

---

<sup>12</sup> Véase Reglamento de Planificación Núm. 4, Sección 98.04.

<sup>13</sup> Id., Sección 98.05, Subinciso 4.



tipo de variaciones para los usos que tolera el Distrito. Así pues, la Sección 98.06 del Reglamento dispone lo siguiente:

98.06 Otras Variaciones - La Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar variaciones a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:
  - a. La disponibilidad de la infraestructura
  - b. El contexto en el que ubica
  - c. El ambiente de la calle
  - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.
5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentarla que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

En relación a la vigencia de una determinación que implica la autorización de una variación, la Sección 98.08 del Reglamento dispone lo siguiente:

98.08- Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones en Construcción

Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulo **quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado** la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo **podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión**, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta además evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera. (Énfasis nuestro.)

Finalmente, al ejercer nuestra función revisora reconocemos gran peso y deferencia a las interpretaciones hechas por la agencia administrativa respecto a las leyes de las que son custodios. *Polanco*

*v. Cacique Motors*, 165 DPR 156 (2005). Ello es así por razón de que tales procedimientos tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que ha de ser respetada. *Murphy Bernabe v. Tribunal Superior de P.R.*, 103 DPR 692 (1975). Además, porque se trata de funciones, apreciaciones e interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de la especialización (*expertise*) y experiencias de tales entes administrativos. *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433 (2005).

Así pues, la intervención judicial en estos casos ha de centrarse en tres aspectos principales: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba; y (3) si las conclusiones de derecho del organismo administrativo son correctas. *Díaz v. Fideicomiso Soc. y Autogestión*, 188 DPR 215 (2013); *Gutiérrez Vázquez v. Hernández y otros*, 172 DPR 232, 244 (2007); *P.R.T.C. Co. v. J. Reg. Tel. de P. R.*, 151 DPR 269, 281 (2000). No obstante, dicha deferencia judicial al *expertise* administrativo sólo cede ante una actuación arbitraria, irrazonable o ilegal, o cuando el dictamen administrativo produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito del estatuto interpretado y a su política pública. *Camacho v. AAFET*, 168 DPR 66 (2006); *Pacheco, Rodríguez v. Est. de Yauco*, 160 DPR 409 (2003).

Al evaluar los argumentos de los Interventores, vemos que estos señalan como error que la Junta Revisora haya avalado la determinación de ARPe por varios motivos. En primera instancia, alegan que hubo deficiencias en las notificaciones. Asimismo, señalaron que por tratarse de un proyecto que implicaba variaciones de uso se debió celebrar una vista en que se las justificara. En esa misma línea, argumentaron que las variaciones que contemplaban el

proyecto del Concesionario eran contrarias a las condiciones restrictivas que gravaban a las propiedades de la Urbanización. Finalmente, adujeron que las prórrogas solicitadas y otorgadas eran contrarias a las normas establecidas en el Reglamento aplicable. Tiene razón.

En primer lugar, no surge del expediente que al momento de ARPe emitir su determinación el 12 de junio de 2000 hubiese tomado en consideración las condiciones restrictivas que gravan las propiedades de la Urbanización University Gardens. Este factor no podía ser soslagado al momento de aprobar el anteproyecto en controversia. Más aún, si consideramos que la construcción propuesta por el Concesionario implica variaciones de usos permitidos en el Distrito R-3 en el orden de “otras variaciones”. El no tomar en consideración las condiciones restrictivas relacionadas a la intención de mantener el uso residencial de las propiedades a no más de dos familias por vivienda, incidió necesariamente en los factores que conforme a las Secciones 98.05 y 98.06 del Reglamento debían tenerse en consideración al evaluar si se permitían. Asimismo, por tratarse de variaciones de uso se debió celebrar una vista en la que se articulara la procedencia de la variación sobre la base de la prueba.

Asimismo, nos llama poderosamente la atención que se hayan concedido tres (3) prórrogas en este caso y que ninguna de estas haya cumplido con el Reglamento aplicable. Surge claramente de la Sección 98.08 del Reglamento que toda decisión favorable que autorice cualquier tipo de variación tiene vigencia de un (1) año y que solamente se puede prorrogar si, entre otras, se presenta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la expiración de la decisión.

Ninguna de las solicitudes de prórroga en este caso se presentó dentro del término establecido en el Reglamento; en particular, la tercera prórroga determinada por la Junta Revisora resultó nula, pues ya el caso no estaba ante la jurisdicción de ARPe. La Junta Revisora resalta en la *Resolución* recurrida que las primeras dos prórrogas fueron otorgadas antes de que los Interventores compraran su propiedad, al margen de resolver la relevancia que ello tuvo para la vigencia de la concesión de la autorización del anteproyecto del concesionario pendiente a permiso.

Por otra parte, no surge del expediente que la parte Concesionaria hubiera cumplido con los requerimientos solicitados el 28 de febrero de 2002 por el Técnico de la Célula de Querellas de ARPe. Por lo tanto, estamos ante un caso donde no surge del expediente que el Concesionario haya cumplido con las disposiciones reglamentarias necesarias para que su construcción fuera legal. Avalar este tipo de comportamiento y decisión administrativa contraviene el propósito del estado de derecho y la política pública que por medio de este se busca promover para atribuir orden al ordenamiento urbano. Ello sin particular perjuicio a la deferencia debida en el ámbito administrativo, pues en cualquier caso coincidimos en esencia con el Informe de Caso de la Oficial Examinadora que recomendaba revocar la determinación de ARPe, que sin embargo fue descartado por la Junta sin articular las razones concretas.

A tenor con el marco jurídico antes reseñado y a la luz de los hechos que rodean el presente recurso, revocamos la *Resolución* recurrida de la Junta Revisora y dejamos sin efecto la determinación de ARPe de 12 de junio de 2000.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones