Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN
PANEL II

OFICINA DE PERMISOS Y REGLAMENTOS INTERNOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN Recurrente v. APEX GLOBAL CORP.; LÁZARO DÍAZ DE TUESTA GARCÍA Recurridos	KLRA201500611	Revisión administrativa procedente del Municipio Autónomo de San Juan, Oficina de Permisos Caso Núm. ante OGPe: 2015-015221-SDR-046682 Caso Núm. ante Oficina de Permisos de Municipio Autónomo de San Juan: 14OP-19279PU-SA Sobre: Revisión judicial de Resolución de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2016.

Comparece la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan (Municipio), mediante el recurso de epígrafe, a fin de solicitar la revocación de la *Resolución* emitida por la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Mediante esta resolución, la OGPe revocó la *Resolución* emitida por el Municipio, mediante la cual se había denegado el uso solicitado por vía de variación para legalizar una operación de oficina de ventas de equipos de iluminación. Esta última había sido solicitada por Apex Global, Corp. y su dueño,

Lázaro Díaz de Tuesta García. Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la resolución recurrida.

Los Recurridos solicitaron un permiso de uso a través del proceso de variación con el propósito de operar un local con un uso propuesto de oficina administrativa de ventas y exhibición de iluminación. El local en donde deseaban operar la oficina estaba localizado en la Avenida Degetau #220, en San Juan. Los Recurridos indicaron que a dicha oficina no acudiría público, pues las ventas se realizarían mayormente por internet o teléfono y solo utilizarían la marquesina para carga, de ser necesario. Asimismo, indicaron que el área se comportaba mayormente de manera comercial. En su *Resolución*, el Municipio expuso que el local en cuestión estaba calificado como una Zona de Uso Residencial Uno (ZU–R1), "zona [que] se establece para identificar y clasificar áreas primordialmente residenciales, cuya formación histórica no ha tolerado muchas desviaciones al uso residencial". *Reglamento de zonificación especial de Santurce (enmendado)*, Junta de Planificación, Reglamento Núm. 6664, 16 de julio de 2003, en la pág. 82 (Reglamento). El Municipio, dejándose llevar por la sección 21.7 del Reglamento, en donde se especifica la cantidad mínima de estacionamientos de vehículos que se tienen que proveer, decidió denegar la variación solicitada. *Id.* en la pág. 191.

Ante dicha determinación, los Recurridos solicitaron reconsideración ante la OGPe. La OGPe, luego de que se celebrarse una vista, determinó lo siguiente:

> [E]l permiso de uso fue solicitado para legalizar una operación de oficina de ventas de equipos de iluminación que opera desde la residencia de su propio dueño. La

> operación consiste de ventas a través de su página de internet, o de visitas del dueño a las localidades de los clientes. La mercancía vendida la entregan desde el manufacturero al cliente, y no se almacena en la oficina para la que se solicita el permiso. . . . En la oficina están presentes el dueño, que allí reside, y la secretaría quien no reside en el local.
>
> La residencia tiene dos estacionamientos dentro de la marquesina que sirven a los vehículos del dueño y la secretaria. La oficina no recibe visitas del público, empleados de campo ni contratistas. Apéndice, en la pág. 5.

La OGPe concluyó que existían circunstancias extraordinarias, las cuales justificaban la variación solicitada por los Recurridos. En consecuencia, declaró a lugar la reconsideración de los Recurridos.

En su escrito de revisión, el Municipio señaló los siguientes errores: que había errado la División al revisar *de novo* la solicitud de permiso permitiendo la presentación de prueba nueva; que había errado la División al revocar la resolución emitida por el Municipio basándose en documentos y prueba que no formaba parte del expediente administrativo; que había errado la División al no concederle la presunción de corrección y legalidad a la resolución del Municipio; que había errado la División al revocar la resolución del Municipio cuando del testimonio de los Recurridos había surgido que habían adquirido la propiedad con pleno conocimiento de que estaba calificada como zona residencial, en contradicción con la doctrina del daño autoinfligido.

Según el Reglamento, "[e]l propósito de las Variaciones es evitar que la aplicación literal de . . . [sus] requerimientos . . . resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad". Reglamento, *supra*, en la pág. 268. Nuestro Tribunal Supremo, en lo que concierne las variaciones, ha expresado que estas "son una válvula de escape dentro

del rígido ordenamiento de zonificación vigente en nuestra jurisdicción". *Empresas Ferrer v. ARPe*, 172 DPR 254, 266 (2007); *Asoc. de Residentes de Park Side, Inc. v. Junta de Planificación*, 139 DPR 349 (1995). Mediante las variaciones, se "atenúa[] el rigor reglamentario permitiendo aliviar restricciones que regulan el disfrute de determinada propiedad cuando se demuestra que, dado circunstancias especiales, la aplicación de la reglamentación vigente es irrazonable y ocasiona perjuicios a su propietario". *Empresas Ferrer v. ARPe*, *supra*, en la pág. 267; *ARPe v. Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones*, 124 DPR 853 (1989). Las variaciones "evita[n] que una reglamentación existente se convierta en un instrumento inflexible e incapaz de amoldarse a situaciones extraordinarias". *Empresas Ferrer v. ARPe*, *supra*, en la pág. 267; *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Ltd. P'ship, SE*, 148 DPR 70 (1999).

La *Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico* dispone que "[e]l Director de la División de Reconsideraciones de Determinaciones Finales será un Juez Administrativo, el cual tendrá la función de atender las reconsideraciones de las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia . . . y de los Municipios Autónomos . . .". *Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, 23 LPRA sec. 9013 (Ley Núm. 161). La Ley Núm. 161 establece, además, que dicho "Juez Administrativo tendrá que celebrar una vista administrativa cuando el solicitante de la reconsideración así lo pida, brindando la oportunidad de presentar prueba sobre la legalidad y procedencia de la Determinación Final otorgada". *Id.*

Con respecto a la revisión por los tribunales de las determinaciones administrativas, bien es sabido que en nuestro ordenamiento jurídico "los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial". *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821 (2012); *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66 (2006). Consecuentemente, "[l]as determinaciones de hechos de los organismos y agencias administrativas tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada a menos que quien las impugne produzca suficiente evidencia para derrotar dicha presunción". *Camacho Torres v. AAFET*, *supra*, en la pág. 91; *Otero Mercado v. Toyota de PR*, 163 DPR 716 (2005). Los tribunales no deben intervenir con las determinaciones de hechos de las agencias, "siempre y cuando surja del expediente administrativo evidencia sustancial que las sustente". *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, *supra*, en la pág. 822. En lo que concierne "[l]as conclusiones de derecho[, estas] serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal". *Ley de procedimiento administrativo uniforme*, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2175. Ahora, jurisprudencialmente se ha establecido que "los tribunales deben darles gran peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia administrativa hace de aquellas leyes particulares que le corresponde poner en vigor y, por ello, no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio". *Hernández v. Centro Unido de Detallistas*, 168 DPR 592, 615 (2006). En lo pertinente al caso de marras, la propia Ley Núm. 161 establece que la "determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de

Permisos [o de] los Municipios Autónomos . . . será sostenida por el Tribunal de Apelaciones si se basa en evidencia sustancial que obre en el expediente. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos". Ley Núm. 161, *supra*, 23 LPRA sec. 9023c.

Luego, al analizar la resolución de la OGPe estamos impelidos a atribuirle deferencia por virtud del estado de derecho vigente, tanto al evaluar sus determinaciones de hechos como sus conclusiones de derecho. Partiendo de esta premisa, concluimos que la determinación de la OGPe fue acertada y resulta sostenida por el expediente. Hallamos que del mismo se desprenden circunstancias que habilitaron a la agencia a permitir la concesión de la variación y que la aplicación del Reglamento en torno a estacionamientos fue desacertada en tanto inflexible. Ello pues del expediente surge que la oficina que se pretende operar no es una configurada para la recepción de público ni empleados en demasía. Por tanto, la determinación de que no procedía exigir la cantidad de estacionamientos requeridos por el Reglamento encuentra cobijo en el escenario que se desprende del expediente.

Referente a la evidencia evaluada por la OGPe, tampoco le asiste la razón al Municipio en cuanto a la alegación de esta última de que la OGPe no podía evaluar evidencia fuera del expediente administrativo creado por el Municipio. La Ley Núm. 161 dispone que se puedan celebrar vistas ante el Juez Administrativo de la División de Reconsideraciones de la OGPe. Estas vistas tienen como propósito que se presente prueba que permita evaluar la legalidad de la determinación recurrida. Por tanto, no erró el Juez Administrativo de la OGPe en celebrar la vista administrativa y tomar una determinación basada no solo en el expediente administrativo creado

por el Municipio, sino basado en la prueba que se desfiló durante la vista.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la resolución recurrida.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones