

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL ESPECIAL

GOBIERNO MUNICIPAL
AUTÓNOMO DE
CAROLINA
Recurrido

v.

CONSEJO DE
TITULARES DE
CONDominio
SURFSIDE MANSIONS
Recurridos

v.

AGUSTÍN COFÁN
AMARO
HILTON PÉREZ, ING.
ALBERTO MARRERO
FIGARELLA
ALFREDO VILLOLDO
SAMPERA
WILD CO, INC.
PEDRO MÉNDEZ
MORALES
GARY ALLAN TRAGER
TANZE
LORENZO GONZÁLEZ
JAVIER RODRÍGUEZ
EVA GLORIA GIRONA
VÁZQUEZ
MARCUS SANTIAGO
GUILLERMO LÓPEZ
CARLOS CUEVAS
DORIS VILLALOGOS
HÉCTOR FLORES
GERALDINE
ALMENDARIZ
RAFAEL VÁZQUEZ,
HIJO
RAFAEL M. VÁZQUEZ
MORALES
ALLAN WECKERLING
Interventores

**AGUSTÍN COFÁN
AMARO
Interventor-
Recurrente**

KLRA201501233

REVISIÓN
procedente
del
Departamento
de Permisos
Urbanísticos
del Gobierno
Municipal
Autónomo de
Carolina

Caso Núm.:
03-1649-PC

Sobre:
Permiso de
construcción
de estaciona-
miento

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y la Jueza Cortés González¹.

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2016.

Comparece ante este foro el Sr. Agustín Cofán Amaro (en adelante, señor Cofán o parte recurrente) y solicita la revisión de la Resolución emitida el 19 de junio de 2015 por el Departamento de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Carolina, también conocido por sus siglas anteriores OMPU (Oficina Municipal de Permisos Urbanísticos) del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina (en adelante OMPU). La Resolución fue notificada el 24 de junio de 2015. En la Resolución la OMPU concluyó que no incurrió en violación al debido proceso de ley y ordenó a la parte proponente la radicación de una enmienda al permiso de construcción 03-1649-PC.

Por los fundamentos que expondremos a continuación desestimamos el presente recurso.

I.

Los hechos de este caso se remontan al 1 de mayo de 2002 cuando el Consejo de Titulares del Condominio Surfside Mansions (en adelante Consejo de Titulares), celebró una asamblea en la que se acordó la construcción de una estructura para uso de estacionamientos en el Condominio Surfside Mansions. El Consejo de Titulares, acordó, además,

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2015-227 el caso de epígrafe fue reasignado a la Hon. Nereida Cortés González, en sustitución del Hon. Fernando J. Bonilla Ortiz, en calidad de Jueza Ponente.

la contratación del Ingeniero Alberto Marrero Figarella para el diseño de los planos y obtención de permisos para la construcción de la referida estructura para estacionamientos.

Los titulares del Condominio Surfside Mansions, celebraron una Asamblea el 12 de marzo de 2003, mediante la cual se aprobó el proyecto de construcción objeto de la controversia que nos ocupa. En reuniones extraordinarias celebradas con posterioridad, el Consejo de Titulares aprobó modificaciones a los planos de la obra de construcción del estacionamiento.

Luego de varios trámites procesales, el 29 de julio de 2003, la OMPU emitió Notificación de Aprobación Condicionada del permiso de construcción. Mediante dicha notificación se le otorgó a la parte proponente el término de un (1) año para someter evidencia del pago de arbitrios municipales de construcción y de la póliza de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado para el proyecto. Los documentos fueron requeridos como parte del proceso de expedición del permiso de construcción que le permitiría comenzar la obra.

El 20 de abril de 2004 fue aprobado por la OMPU el permiso de construcción del proyecto de ampliación de estacionamiento del Condominio Surfside Mansions. El proyecto se edificó al amparo de la “Ley de Certificación de Planos”, con el permiso número 03-1649PC.

Para el 13 de enero de 2004 y el 17 de agosto de 2004, fueron presentadas dos querellas por dos (2) titulares del Condominio ante la OMPU, en relación a las obras de

construcción de la estructura de estacionamiento. Como resultado de estas querellas, el 13 de julio de 2005 la OMPU emitió Resolución revocando el Permiso Número 03-1649-PC que había concedido para el proyecto de construcción del estacionamiento del Condominio.

El Consejo de Titulares presentó recurso de revisión judicial ante este Tribunal², mediante el cual solicitó la revocación de la resolución emitida por la OMPU. Este Tribunal de Apelaciones emitió *Sentencia* el 29 de junio de 2006, donde revocó la *Resolución Revocando Permiso de Construcción* Núm. 03-1649-PC y consignó que la OMPU había errado en su notificación de la vista administrativa. En su determinación, este foro de Apelaciones remitió el asunto a la OMPU para la celebración de “una nueva vista administrativa en la que se salvaguarden los derechos estatutarios de la parte querellada.”

En el año 2006 fue electa una nueva Junta de Directores en el Condominio Surfside Mansions, y en virtud de ello finalizó el cargo del señor Cofán como Director.

El Consejo de Titulares autorizó la contratación de la firma de Arquitectos Manuel Bermúdez para que evaluara los trabajos realizados en la construcción del estacionamiento del Condominio a la luz de la reglamentación aplicable. Según surge del expediente, la firma de Arquitectos Manuel Bermúdez emitió su informe de análisis y diagnóstico respecto a las obras construidas en el Condominio. Allí concluyó que los profesionales de la construcción que

² Caso núm. KLRA200500907.

realizaron trabajos relacionados al proyecto del estacionamiento no ejecutaron la obra conforme a la reglamentación aplicable.

Estando pendiente el proceso administrativo ante la OMPU, el 23 de febrero de 2007 el Consejo de Titulares presentó una demanda por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, caso civil número KAC 2007-1683 (507). Dicho caso fue posteriormente trasladado a la Sala de Carolina e identificado como FAC 2007-1508 (407). En este caso, la parte recurrente reclamó una indemnización por daños contra los miembros de la anterior Junta de Directores del Condominio - Agustín Cofán Amaro, Rafael Vázquez, Héctor Flores, Carlos Deplet y Javier Rodríguez - por incumplimiento a su deber fiduciario como directores de dicha Junta y contra los profesionales que intervinieron en la obra.

El Consejo de Titulares paralizó la obra de construcción en el año 2006. El 15 de noviembre de 2010 la OMPU envió una Notificación de Vista Administrativa al Lcdo. José Carlos García Selva y a quienes aparecían en el expediente administrativo como miembros de la Junta de Condómines.

El 15 de diciembre de 2010 la OMPU emitió una Resolución Parcial mediante la cual, entre otros asuntos, determinó que la Junta de Condómines que ejerció funciones del 2003 al 2006 fue quien contrató al ingeniero Alberto Marrero Figarella como ingeniero a cargo de la construcción y delegó en él las responsabilidades inherentes de supervisión, subcontratación y certificación de obras. Por tanto, resolvió

que dicha situación hace que se consideren partes indispensables en el proceso administrativo en ese momento, la Junta destituida así como la Junta actual.³

El 21 de diciembre de 2010, el señor Cofán, a través de su representante legal, presentó una “Moción de Intervención y Objeción a la Notificación de Vista Administrativa con Intención de Revocación”. Amparó su derecho de intervenir ante la OMPU por el hecho de ser “vecino y titular del Apartamento PH-3, en el Condominio Surfside Mansions”. Además, informó que para los años 2003, 2004, 2005 y hasta el 15 de marzo de 2006 fungió como Secretario de la Junta de Directores del Condominio Surfside Mansions. El señor Confán sostuvo en su solicitud que el resultado de este procedimiento afectaría su derecho de propiedad y su uso del estacionamiento del condominio ante la posibilidad de revocarse el permiso de construcción⁴.

Luego de varias vistas celebradas ante la OMPU y de otros trámites procesales, dicha Oficina emitió Resolución el 19 de junio de 2015, la cual fue notificada el 24 de junio de 2015. En la misma concluyó que de acuerdo a la evidencia presentada por las partes y de conformidad con la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de Certificaciones de Planos, lo construido en el Condominio Surfside Mansions resulta distinto a los planos aprobados por OMPU y que la obra construida adolece de deficiencias y violaciones a los códigos de edificación

³ Apéndice del Recurso de Revisión, pág. 73.

⁴ Apéndice del Recurso de Revisión, págs. 2117-2126.

vigentes.⁵ La OMPU ordenó la radicación de una enmienda al permiso de construcción 03-1649-PC que incluyera todos los planos y documentos según requeridos por la reglamentación vigente, debidamente actualizados.

Insatisfecho, el 14 de julio de 2015, el señor Cofán solicitó reconsideración de dicha Resolución. El Consejo de Titulares se opuso a la solicitud de reconsideración y el señor Cofán replicó a la misma. OMPU dictó y notificó Resolución el 9 de octubre de 2015, declarando no ha lugar la moción de reconsideración.

Inconforme, el señor Cofán presentó el recurso de revisión judicial de título e imputó al OMPU la comisión de los siguientes errores:

1. Erró OMPU al reabrir los procedimientos el 15 de noviembre de 2010, luego de más de tres años de inacción.
2. Erró OMPU al no concluir en derecho falta de legitimación por parte del Consejo de Titulares y/o impedimento por sus propios actos.
3. Erró OMPU mediante la Orden dictada el 10 de julio de 2013, al aceptar la representación legal y por el contrario al declarar no ha lugar la solicitud de transferencia de vista, en claro abuso de discreción, de manera irrazonable y parcializada y en violación del debido proceso de ley del aquí recurrente.
4. Erró OMPU al no suspender y al no permitir la renuncia de representación legal del abogado suscribiente el día de la vista, 12 de julio de 2013, en claro abuso de discreción, de manera irrazonable y parcializada y en violación al debido proceso de ley del aquí recurrente.
5. Erró OMPU al no suspender y por el contrario al llevar a cabo la vista el 12 de julio de 2013, en claro abuso de discreción, de manera irrazonable y parcializada en violación al debido proceso de ley del aquí recurrente, Agustín Cofán Amaro.

⁵ *Id.*, págs. 1516-1517.

6. Erró OMPU al terminar la vista en su totalidad porque era tarde, sin reseñarla para otra fecha no permitiendo al aquí recurrente e interventor, contrainterrogar al Arquitecto Bermúdez, ni a presentar su prueba, según fuere expresamente solicitado, todo ello en un claro abuso de discreción, de manera irrazonable y parcializada y en violación al debido proceso de ley del aquí recurrente.
7. Erró OMPU al dictar Resolución y/u Orden notificada el día 24 de septiembre de 2013, declarando no ha lugar a la solicitud de continuación de vista de la parte aquí recurrente, en un claro abuso de discreción, de manera irrazonable y parcializada y en violación al debido proceso de ley del aquí recurrente.
8. Erró OMPU al hacer expresiones improcedentes mediante la Resolución y/u Orden notificada el 24 de septiembre de 2013, en cuanto al Canon 18 del Código de Ética Profesional contra el abogado suscribiente.
9. Erró OMPU al dictar Resolución y/u Orden el 27 de septiembre de 2013 declarando Ha Lugar el escrito del Consejo de Titulares en Oposición a Solicitud de Continuación de vista en claro abuso de discreción, parcialidad y violación del debido proceso de ley del aquí recurrente.
10. Erró OMPU al no Notificar de forma correcta y válida al aquí interventor, Agustín Cofán de la Vista Administrativa señalada para el 12 de julio de 2013 en clara violación del debido proceso de ley del aquí recurrente.

El 23 de noviembre de 2015 la parte recurrida, Consejo de Titulares, presentó una “Urgente moción Solicitando la Desestimación del Recurso por Falta de Jurisdicción...”, en la que expone que desde el 9 de octubre de 2014 el señor Cofán no es el titular del Apartamento PH-3 del Condominio Surfside Mansions. Expresó en su moción que desde esa fecha, dicho apartamento así como todos los derechos relacionados con el mismo fueron adquiridos por Doral Recovery Corporation, Inc. a través de escritura de venta judicial número 646 ante la Notario Público Georgette M.

Rodríguez Figueroa. El 28 de enero de 2015, Doral Recovery Corporation vendió el Apartamento PH-3 del Condominio Surfside Mansions a REO Roosevelt, REO Puerto Rico Corporation, entidad que es la actual titular del mismo. Informó, además, que el señor Cofán no reside en el Condominio Surfside Mansions desde el año 2014 y que su residencia ubica en la Urbanización Vistamar Marina Este, Calle Jaén F-19, en Carolina, Puerto Rico.

La parte recurrida plantea que este foro carece de jurisdicción para atender el recurso de título debido a que el interventor-recurrente carece de legitimación activa para impugnar la resolución recurrida al haber dejado de ser titular de un apartamento en el Condominio Surfside Mansions, por lo que carece de interés alguno que pueda quedar afectado con cualquier determinación de este Tribunal. Arguye que debido a lo anterior, el recurso presentado por el señor Cofán se ha convertido en académico, ya que no existe una controversia justiciable ante este Tribunal.

El 30 de noviembre de 2015 el recurrente presentó una “Moción de Prórroga para Presentar Moción en Oposición a Moción de Desestimación del Consejo de Titulares”. El 2 de diciembre de 2015, el Consejo de Titulares solicitó que se diera por sometida la Moción de Desestimación.

El 14 de diciembre de 2015 el señor Cofán presentó su Oposición a la Moción de Desestimación en la que alega que su comparecencia ante este Tribunal, al igual que ante la OMPU es como interventor y en su capacidad de vecino y

titular del Condominio Surfside Mansions. Ello, ya que conforme los hechos procesales ante la OMPU, al señor Cofán se le permitió la intervención por haber sido miembro de la Junta de Directores para las fechas pertinentes y por ser vecino y titular del Condominio Surfside Mansions. Plantea el apelante que en esta etapa de los procedimientos procede su comparecencia como interventor y/o en su capacidad de vecino y titular del Condominio Surfside Mansions y que el caso no es académico ya que fue miembro de la Junta de Directores para la fecha pertinente a los hechos de este caso, por haber sido dueño del Apartamento PH-3 en ese entonces, y, por ser titular y/o propietario todavía de al menos dos (2) estacionamientos dobles en el proyecto de ampliación del edificio de estacionamientos del Condominio Surfside Mansions, objeto del presente caso. Expone que compró dichos estacionamientos los cuales no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad por estar en espera de la terminación del presente caso y de los procedimientos ante OMPU.

El Consejo de Titulares presentó una “Urgente Réplica a Oposición a Moción de Desestimación”, en la que, entre otros argumentos, expresa que la única razón por la cual la OMPU autorizó la solicitud de intervención presentada por el señor Cofán fue precisamente porque en aquel momento era titular del Apartamento PH-3 del Condominio Surfside Mansions. Plantea que una vez el interventor-recurrente dejó de ser titular de dicho Condominio, no tan solo dejó de tener legitimación activa para reclamar remedio alguno relacionado a la resolución recurrida, sino que también dejó de existir una

controversia justiciable entre dicho interventor y la OMPU. En relación a la compra de dos estacionamientos por el señor Cofán, el Consejo de Titulares arguye que para acreditar ser titular de cualquier estacionamiento en el Condominio Surfside Mansions, dicho estacionamiento tiene que estar inscrito en el Registro de la Propiedad y que el interventor-recurrente carece de un derecho sobre algún estacionamiento en el Condominio Surfside Mansions.

El recurrente presentó una “Dúplica a Réplica a Oposición a Moción de Desestimación del Consejo de Titulares”. En resumen, el apelante reiteró sus argumentos y expuso que lo único que se requiere para establecer legitimación es demostrar que tiene un interés legítimo, lo que, según él, es forzoso concluir. Indicó que compró mediante contrato válido de compraventa dos estacionamientos mientras era titular de al menos un apartamento en el Condominio Surfside Mansions y que su inscripción en el Registro de la Propiedad es el último paso y para ello necesita la terminación del caso ante la OMPU. El señor Cofán argumenta que, en la alternativa, tiene algún tipo de derecho propietario, real, interés propietario y o derecho legal con relación a los estacionamientos antes mencionados.

Habiendo analizado todos los escritos presentados por las partes, procedemos a disponer de los planteamientos expuestos.

II.

A. Jurisdicción

La jurisdicción de un tribunal se define como la autoridad que por una ley o la Constitución se le ha concedido al foro para considerar y decidir casos o controversias. *Cordero et al. v. ARPE et al.*, 187 DPR 445, 456 (2012). Nos corresponde analizar en todo caso si poseemos jurisdicción para atenderlo, puesto que los tribunales estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción. *Horizon v. JTA. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 234 (2014); *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Por tanto, antes de entrar a los méritos de un asunto, debemos asegurarnos que poseemos jurisdicción para actuar, ya que los asuntos jurisdiccionales son materia privilegiada y deben ser resueltos con preferencia. *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007).

Ello se debe a que la falta de jurisdicción tiene las siguientes consecuencias: “(1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste atribuírsela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio”. *Solá Gutiérrez et al. v. Bengoa*

Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011), citando a *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 885 (2009).

La jurisdicción es la fuente principal de la autoridad de los tribunales para interpretar y hacer cumplir las leyes en nuestro sistema de gobierno, “se halla gobernada por la aplicación de las diversas doctrinas que dan vida al principio de justiciabilidad: legitimación activa, academicidad y cuestión política,” *P.P.D. v. Gobernador I*, 139 DPR 643, 665-679 (1995). La autoridad de los tribunales para analizar aspectos relacionados con la justiciabilidad de los pleitos, si ficticios, académicos o colusorios, deriva “del elemental principio de que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552 (1958); *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824 (1992).

En cuanto a ello, la Regla 83(B) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, le confiere autoridad al Tribunal para, entre otras cosas, desestimar a iniciativa propia un recurso por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Regla 83 – Desistimiento y desestimación

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

(2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto

dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.

(3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;

(4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;

(5) que el recurso se ha convertido en académico.

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente.

B. La intervención en los Procedimientos Administrativos

La intervención en los procedimientos administrativos, se considera como “el mecanismo procesal para que una persona que no fue parte original en un procedimiento, pueda defenderse de la determinación administrativa”. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 189 (2009); *Asoc. Residentes v. Montebello Dev. Corp.*, 138 DPR 412, 420 (1995). La Sección 1.3(e) de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2102(e), define al intervisor como: “[...] aquella persona que no sea parte original en cualquier procedimiento adjudicativo que la agencia lleve a cabo y que haya demostrado su capacidad o interés en el procedimiento”.

La Sección 3.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2155, es la que regula las solicitudes de intervención en los procedimientos administrativos. Dicho precepto legal dispone que:

[c]ualquier persona que tenga un interés legítimo en un procedimiento adjudicativo ante una

agencia podrá someter una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento. La agencia podrá conceder o denegar la solicitud, a su discreción, tomando en consideración entre otros, los siguientes factores:

- a. Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.
- b. Que no existan otros medios en derecho para que el peticionado pueda proteger adecuadamente su interés.
- c. Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.
- d. Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.
- e. Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.
- f. Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.
- g. Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento.

La agencia deberá aplicar los criterios que anteceden de manera liberal y podrá requerir que se le someta evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención.

La solicitud de intervención debe hacerse por escrito y debe estar debidamente fundamentada. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, supra, pág. 189. Al analizar la Sección 3.5 de la LPAU, supra, nuestro Tribunal Supremo expresó que el interesado en intervenir debe demostrar un “interés legítimo y sustancial” que pueda verse adversamente afectado por las actuaciones de la agencia. *Fund. Surfrider y*

otros v. A.R.P.E., 178 DPR 563, 576 (2010). A esos efectos, se señaló que:

[c]omo vemos, el legislador proveyó el mecanismo de intervención para que las personas naturales o jurídicas que tengan un interés legítimo y sustancial que pueda verse adversamente afectado por la actuación de la agencia sean consideradas partes en el procedimiento administrativo con todo lo que ello implica. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 576.

La agencia tiene un ámbito amplio de discreción para evaluar el “interés legítimo” del que solicita intervenir. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, págs. 581-582. Deberá evaluar con liberalidad la solicitud, a la luz de los criterios que establece la Sección 3.5 de la LPAU, supra. *Id.*, pág. 582; *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, supra, pág. 190. En *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1010 (2008), el Tribunal Supremo puntualizó que:

[l]a LPAU establece que estos criterios deben aplicarse liberalmente, de manera que se cumpla con la política pública de participación ciudadana y el propósito de brindar servicios públicos de alta calidad, eficiencia, esmero y prontitud a la ciudadanía.

C. Legitimación Activa para Presentar un Recurso de Revisión Judicial. Doctrina de Justiciabilidad.

La jurisprudencia establece que un asunto no es justiciable, cuando: busca resolver una cuestión política; una de las partes no tiene capacidad jurídica para promover el pleito; después de comenzado el pleito, hechos posteriores lo convierten en académico; las partes buscan obtener una “opinión consultiva”; o cuando está promovido un pleito que no está maduro. *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406 (1994).

Cuando una parte impugna una actuación gubernamental el análisis para determinar si el peticionario es la parte adecuada para entablar la reclamación se realiza en términos de la doctrina de autolimitación judicial conocida como legitimación activa o standing. *MAPFRE v. E.L.A.*, 188 DPR 517 (2013). Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que una controversia abstracta, ausente de perjuicio real y vigente a los derechos de la parte que los reclama no presenta el caso o controversia necesario para que los tribunales puedan intervenir. *Lozada Sánchez et al v. JCA*, 184 DPR 898, 916-917 (2012). El propósito de la doctrina de legitimación activa es que el tribunal se asegure de que en toda acción que se presente ante sí, el reclamante tenga un interés genuino, que va a proseguir su causa de forma vigorosa y que todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal. *P.I.P. v. E.L.A.*, 186 D.P.R. 1, 11 (2012); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 D.P.R. 360, 371 (2002).

Una parte tiene legitimación activa o standing cuando: el demandante o promovente ha sufrido un daño claro y palpable; ese daño es inmediato, preciso, no abstracto ni hipotético; existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado; y la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, supra, pág. 917; *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 572.

En el contexto de los procedimientos administrativos, sabemos que una parte puede considerarse como agraviada e interesada a los efectos de participar en los procedimientos

ante una agencia pero carecer de legitimación para presentar un recurso de revisión judicial. D. Fernández Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 2da ed., Bogotá, Ed. Forum, 2001, pág. 500.

Cuando la intervención judicial solicitada, surge al amparo de la revisión judicial que establece la Sec. 4.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPAU sec. 2172, (LPAU) el interesado deberá establecer “dos requisitos: (1) ser parte y (2) que la decisión de la agencia le haya afectado de manera adversa”. *Mun. de Aguada v. JCA*, supra, pág. 134; *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, págs. 575-576.

En cuanto al primer criterio, se ha resuelto que una “parte” es: 1) toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en la acción; 2) la persona que se le permita intervenir o participar; 3) la persona que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, y 4) la persona que sea designada como parte en el procedimiento. Secs. 1.3(e) y (j) de la LPAU, 3 LPAU secs. 2102(e) y (j); *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 576. Además, se consideran como partes a los efectos de la revisión judicial aquellos quienes, al haber participado e intervenido en el procedimiento administrativo, la agencia les hizo partes, a través del mecanismo de intervención consignado en la Sec. 3.5 de la LPAU, 3 LPAU sec. 2155. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 576.

Con respecto al segundo criterio que postula que debe establecerse que la parte esté adversamente afectada se ha resuelto que se requiere que la afectación le sea adversa o desfavorable a sus intereses. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 577. La afectación se analiza a base de la noción del daño o la lesión que se ha comentado que pueden ser de tipo ambiental, económico, espiritual, estético o recreativo. Id. En particular, nuestro Tribunal Supremo resumió el concepto de “adversamente afectado” del siguiente modo:

[...] la frase “adversamente afectada” significa que la parte recurrente tiene un interés sustancial en la controversia porque sufre o sufrirá una lesión o daño particular que es causado por la acción administrativa que se impugna mediante el recurso de revisión judicial. El daño tiene que ser claro, específico y no puede ser abstracto, hipotético o especulativo. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, supra, pág. 579.

En fin, quien pretenda mover la maquinaria judicial para que el tribunal revise una determinación de una agencia “tiene el peso de probar su legitimación en todas las etapas”. *Fundación Surfrider, Inc. v. A.R.P.E.*, pág. 585. “Esta legitimación se demuestra **mediante la alegación de hechos que permitan [al] foro judicial constatar que es parte adversamente afectada por la decisión que se impugna**”. (Énfasis nuestro) Id.

D. Academicidad

La academicidad es una de las manifestaciones del concepto de justiciabilidad que enmarca los límites de la función judicial. *C.E.E. v. Depto. de Estado*, 134 D.P.R. 927, 934 (1993). Un caso es académico cuando pierde su carácter

adversativo, bien por cambios fácticos o judiciales, acaecidos durante el trámite judicial y ello crea una situación en que la sentencia sería una opinión consultiva. *Asoc. Foto Periodistas v. Rivera Schatz*, 180 D.P.R. 920, (2011); *Angueira v. J.L.B.P.*, 150 D.P.R. 10, 19 (2000). Es decir, el pleito es académico cuando la sentencia que sobre el mismo se dictare, por alguna razón, no podría tener efectos prácticos. *Cruz v. Administración*, 164 D.P.R. 341 (2005); *E.L.A. v. Aguayo*, supra.

Al examinar la academicidad de un caso, se debe evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si su condición de controversia viva y presente subsiste con el transcurso del tiempo. *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 D.P.R. 374 (2001). Una vez se determina que un caso es académico los tribunales tienen el deber de abstenerse y no pueden entrar a considerar sus méritos. *El Vocero v. Junta de Planificación*, 121 D.P.R. 115, 124-125 (1988).

De otra parte, existen varias excepciones a la doctrina de academicidad, a saber: (1) casos en los que aun cuando la decisión del tribunal no afecta a las partes involucradas presentan una cuestión recurrente; (2) casos en donde la situación de hechos ha sido modificada voluntariamente por el demandado pero sin visos de permanencia; (3) pleitos de clase en los cuales la controversia se torna académica para un miembro de la clase más no para el representante de la misma; y (4) casos que aparentan ser académicos pero en realidad no lo son por sus consecuencias colaterales. *RBR*

Construction, S.E. v. A.C., 149 D.P.R. 836 (1999); *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 D.P.R. 704, 719-720 (1991).

III.

Antes de atender el Recurso de Revisión Judicial presentado por el recurrente, estamos obligados a auscultar nuestra jurisdicción para atender la misma. Adelantamos que estamos impedidos, jurisdiccionalmente, de entrar a considerar los méritos de la determinación recurrida toda vez que la controversia del presente recurso es académica por haber perdido su carácter adversativo y no son de aplicación las distintas excepciones que permiten obviar la abstención judicial que conlleva la doctrina de la academicidad. Además, el recurrente carece de legitimación activa para instar el presente recurso de revisión judicial.

Primeramente, según consta en la solicitud de intervención ante la OMPU, el señor Cofán solicitó intervenir ante el hecho de ser vecino y titular del Apartamento PH-3 en el Condominio Surfside Mansions y debido a que fungió como Secretario de la Junta de Directores para los años 2003, 2004, 2005 y hasta el 15 de marzo de 2006, fechas pertinentes a la controversia ante la OMPU, por lo que comparecía de forma voluntaria con el fin de aportar y suministrar información que pudiera ayudar a la OMPU a crear un expediente más completo del procedimiento. En su solicitud de intervención el señor Cofán planteó que tenía un interés apremiante ante la posibilidad de que el resultado del procedimiento ante la OMPU afectara su derecho de propiedad y del uso del estacionamiento de su apartamento.

Según se desprende de la Resolución recurrida, el señor Cofán compareció ante dicho foro administrativo en calidad de interventor. En sus escritos ante este Tribunal el señor Cofán se ha identificado como parte recurrente e interventor, en su capacidad de vecino y titular del Condominio Surfside Mansions.

Cabe destacar que tal como lo ha planteado la parte recurrida en su solicitud de desestimación en el presente recurso, desde el 9 de octubre de 2014, el señor Cofán no es titular del Apartamento PH-3 del Condominio Surfside Mansions. Dicho hecho ha sido admitido por el recurrente mediante su oposición a la desestimación. Es decir, conforme surge de los autos y de las alegaciones de los aquí comparecientes, a la fecha en que la OMPU emitió su Resolución, ya el señor Cofán no era titular del referido apartamento.

De otra parte, en sus escritos en oposición a la desestimación, el recurrente indica haber comprado mediante contrato válido de compraventa dos estacionamientos dobles en el proyecto de ampliación de edificio de estacionamientos objeto de la presente controversia. Expone que dichos estacionamientos no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad, ya que el caso ante la OMPU no ha finalizado. Alega que, por esto, tiene el interés legítimo requerido para establecer su legitimación.

Un análisis de los autos nos lleva a concluir que en el presente caso, el señor Cofán, no ha demostrado que cuente con legitimación activa para instar el recurso de revisión

judicial ante este Tribunal, según los criterios requeridos por la Sec. 4.2 de la LPAU, *supra*. Las alegaciones hechas en su recurso, los apéndices allí incluidos, así como sus escritos en oposición a la solicitud de desestimación no establecen hechos que demuestren el criterio de legitimación activa requerido de que la decisión de la OMPU le afecte adversamente.

No cabe duda de que el señor Cofán fue considerado como parte en el procedimiento administrativo y que su intervención fue autorizada por la OMPU. No obstante, no toda persona puede movilizar la maquinaria judicial y solicitar la revisión judicial. En lo pertinente, el recurrente no ha demostrado que cumple con el segundo criterio que venimos llamados a evaluar cuando se impugna la legitimación activa de una persona para presentar un recurso de revisión judicial, el elemento de “que la decisión de la agencia le haya afectado de manera adversa”. *Mun. de Aguada v. JCA*, *supra*; *Fund. Surfrider y otros v. A.R.P.E.*, *supra*, págs. 575-576.

Con respecto a ese segundo criterio, que debemos analizar, el recurrente, mediante sus escritos en oposición a desestimación, no ha demostrado que le afecte adversamente sus intereses la Resolución en la cual la OMPU concluyó que lo construido en el Condominio Surfside Mansions resulta distinto a los planos aprobados y que la obra construida adolece de deficiencias y violaciones a los códigos de edificación vigentes y mediante la cual ordenó la radicación de una enmienda al permiso de construcción 03-1649-PC que

incluyera todos los planos y documentos según requeridos por la reglamentación vigente.

El recurrente sostiene que, aunque ya no es titular del Apartamento PH-3 del Condominio Surfside Mansions, tiene un interés legítimo, al haber comprado dos estacionamientos del proyecto de ampliación de edificio de estacionamientos del cual se ordenó la radicación de una enmienda al permiso de construcción. Las alegaciones hechas por el señor Cofán, ante este tribunal, no establecen un interés sustancial que le confiriera legitimación activa para presentar el recurso de revisión judicial. Entendemos que las motivaciones provistas para presentar el recurso no representan una controversia real en la cual el recurrente esté verdaderamente afectado.

A estos efectos, el recurrente ha expresado que “tiene algún tipo de derecho propietario, real, interés propietario y o derecho legal con relación a los estacionamientos” que compró. Cabe destacar que en la Resolución recurrida la OMPU no revocó el permiso de construcción 03-1649-PC, sino que ordenó la radicación de una enmienda a dicho permiso. El recurrente alega que como no se ha concedido por la OMPU el permiso de uso, estos nuevos estacionamientos no han podido incluirse todavía en la escritura matriz ni registrarse a favor de ningún titular. Expresa, además, que bajo las recomendaciones hechas por el Arquitecto Bermúdez se eliminaría un estacionamiento doble comprado por éste para añadir una de las dos salidas de emergencias adicionales.

De los escritos de las partes surge que la titularidad del señor Cofán está sujeta a la validez del permiso de construcción para poder inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Por tanto, los estacionamientos a los que alude el recurrente pertenecen a una estructura que aún está en construcción en el Condominio Surfside Mansions, la cual no está inscrita en el Registro de la Propiedad ya que está en proceso de obtener los permisos correspondientes por la OMPU. Es decir, en este momento, ninguno de los espacios de estacionamiento que existen en dicha estructura son propiedad privada e individualizada de algún titular del Condominio Surfside Mansions hasta tanto sea aprobado el permiso.

Mediante el presente recurso no corresponde a este foro resolver la controversia sobre la titularidad de un derecho real o interés propietario sobre los estacionamientos adicionales construidos o de los que alega el recurrente ser titular. Por tanto, el recurrente no ha demostrado que por ser titular de los dos estacionamientos que compró, sea una parte adversamente afectada. Tampoco establece el daño claro y específico que sufre o sufrirá debido a la determinación de la OMPU al ya no ser titular del apartamento en el Condominio. Es sabido que este daño no puede ser abstracto, hipotético o especulativo.

En fin, al no estar presente los elementos de legitimación activa para que el señor Cofán presentara su recurso de revisión judicial, carecemos de jurisdicción para

entrar a considerar los méritos del reclamo. Sec. 4.2 de la LPAU, *supra*; *Mun. de Aguada v. JCA, supra*.

IV.

Ante ello, y por los fundamentos antes consignados, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones