

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

DORADO SHOPPING CENTER DEVELOPMENT CORP. Apelado v. OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OGPe); CARIBBEAN RESTAURANTS, LLC; LATIN AMERICAN SUBS, LLC; ING. CARLOS E. GAUTIER LLOVERAS Apelantes	KLAN201700524 cons. KLAN20170525	<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D PE2016-0136 Sobre: Interdicto estatutario al amparo de los Artículos 14.1 y 14.2 de la Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico, según enmendada; revocación de permiso y paralización de obra (23 LPRA secc 9024 A); Sentencia Declaratoria
---	--	---

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de junio de 2017.

Comparece ante nos Caribbean Restaurants, LLC (Caribbean Restaurants); Latin American subs, LLC (Latin American); y el Ingeniero Carlos E. Gautier Lloveras (Ing. Gautier Lloveras); como respectivas partes apelantes en los recursos consolidados KLAN201700524 y KLAN201700524. Solicitan revisión de una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), el 24 de marzo de 2017, y notificada a las partes el 30 de marzo de 2017.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* dictada por el TPI.

I.

El 23 de febrero de 2016 Dorado Shopping Center Development Corporation (Dorado Shopping), presentó Petición de Interdicto Preliminar, Interdicto Permanente y Sentencia Declaratoria contra Caribbean Restaurants, Latin American, el Ing. Gautier Lloveras, y la Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico (OGPe). Alegó que la OGPe obró en contravención al Derecho, a los reglamentos aplicables y al debido proceso de ley, al expedir el 18 de mayo de 2012 la Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica 2012-012977-DEC-25400; al expedir el permiso de construcción 2013-180111-PCO-83562 y aprobar el 17 de mayo de 2013 el proyecto propuesto mediante la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600, para la construcción de dos restaurantes (Burger King y Firehouse Subs) en el Barrio Maguayo del Municipio de Dorado.

Sostuvo Dorado Shopping que Caribbean Restaurants, Latin American y el Ing. Gautier Lloveras, presentaron la referida Consulta de Construcción de forma improcedente en Derecho. Arguyó que los mencionados apelantes certificaron que el área donde se desarrollaría la construcción estaba en cumplimiento ambiental en virtud de la *Exclusión Categórica de Usos Misceláneos*, no empece a que tenían conocimiento de que dicho solar no contaba con una infraestructura aprobada por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) para la disposición de aguas usadas.

Así también, Dorado Shopping señaló que la OGPe no atendió la Querrela que la aquí apelada presentó ante dicho Foro Administrativo para impugnar la solicitud del permiso de construcción, ni atendió la solicitud que la apelada igualmente presentó para intervenir en el trámite de Consulta de Construcción. Añadió que los apelantes restantes tampoco le notificaron del

proceso de Consulta de Construcción, no empece a que era colindante inmediato con el predio donde se desarrollaría la construcción.

El 8 de marzo de 2016 Caribbean Restaurants y Latin American presentaron *Oposición a Petición y Solicitud de Desestimación*, y el 16 de marzo de 2016, el Ing. Gautier Lloveras presentó *Moción de Desestimación y Oposición a Solicitud de Injunction Preliminar y Permanente*. En ambos recursos, los apelantes solicitaron la desestimación de la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente, fundamentados esencialmente en la defensa de incuria. Indicaron que el 9 de junio de 2010 la Junta de Planificación notificó la *Resolución* del 6 de mayo de 2010, en la cual aprobó la Consulta Núm. 2008-12-21-001 (OET) de Ubicación en el predio de terreno en controversia. Fundamentado en la aprobación de dicha Consulta de Ubicación, el 16 de abril de 2012 se sometió ante la Junta de Planificación la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600. Conforme a la misma, se procedió a colocar un rótulo en el predio objeto de consulta, detallando el número de la solicitud, el tipo de solicitud, el dueño, el proponente de la obra, y su dirección postal y electrónica.

Sobre lo anterior, los apelantes arguyeron que, la apelada Dorado Shopping tuvo conocimiento de todos los procedimientos concernientes a la Consulta de Construcción desde su inicio el 16 de abril de 2012, compareciendo a la vista pública relativa a dicho procedimiento administrativo, y no empece a ello, optó por presentar una querrela ante la OGP el 7 de julio de 2014. Así también, enfatizaron que muy a pesar de que el Permiso de Construcción 2013-180111-PCO-83562, fue emitido el 27 de octubre de 2015, que la construcción del restaurante Burger King comenzó el 2 de noviembre de 2015, y había alcanzado un 50% de realización,

Dorado Shopping optó por presentar la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente de autos el 23 de febrero de 2016.

El 10 de marzo de 2016 el TPI dictó *Orden y Citación*, en la cual dispuso la celebración de una vista de Injunction Preliminar, a celebrarse el 17 y 21 de marzo de 2016. El 21 de marzo adelantó en corte abierta que declarararía sin lugar las mociones de desestimación presentadas.

Luego de varios trámites procesales, Caribbean Restaurants y Latin American presentaron su *Contestación a Demanda* el 25 de abril de 2016, y el Ing. Gautier Lloveras presentó su correspondiente Contestación a Demanda el 23 de mayo de 2016. Los apelantes negaron la colindancia inmediata de Dorado Shopping con el predio objeto de la controversia, y afirmaron que la aquí apelada no estaba siendo adversamente afectada de forma alguna en relación a las causas de acción que invocó. Así también, afirmaron que los procedimientos referentes a la Consulta de Construcción fueron llevados a cabo en conformidad con los estatutos legales aplicables. Específicamente, aseveraron que al momento de presentar la Certificación de Exclusión Categórica, el Ing. Gautier Lloveras descansó en las representaciones hechas por la AAA. Posteriormente, cuando la AAA varió su información, el apelante tramitó y obtuvo ante la Junta de Calidad Ambiental un permiso para la construcción de un sistema de inyección subterránea, cumpliendo así con los estándares de salud y calidad ambiental exigidos para la construcción proyectada.

De igual forma, los apelantes reiteraron que Dorado Shopping fue notificada de la Consulta de Construcción, no empece a que no es colindante inmediato del terreno objeto del proyecto de construcción, y que ello permitió a la apelada acudir y participar de la vista pública celebrada como parte del trámite de Consulta. De

igual forma, recalcaron haber colocado letreros altamente visibles e identificables en los predios de la propiedad para la cual se expidió la Consulta de Construcción, y haber publicado edictos a dichos efectos, en cumplimiento con el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, del 24 de marzo de 2015 (Reglamento Conjunto).

Por último, los apelantes enfatizaron como defensa afirmativa que Dorado Shopping estaba impedido de exponer su reclamación bajo la doctrina de incuria. Específicamente, señalaron que la apelada actuó de mala fe, en vista de que conocía el estado de la construcción del proyecto propuesto, y no empece a ello, decidió esperar más de cuatro (4) meses para presentar la Acción de epígrafe.

Por su parte, la OGPe presentó el 26 de abril de 2016 *Solicitud de Desestimación*. Sostuvo que procedía la desestimación de la acción instada por Dorado Shopping ante el Foro de Instancia. Especificó la OGPe que la apelada no señaló la comisión de fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o cualquier otro delito, que conforme a la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 L.P.R.A. § 9011 *et seq.*, (Ley 161-2009), hiciera procedente la impugnación de la presunción de legalidad que cobijaba a los permisos emitidos.

El TPI continuó la vista de Interdicto Preliminar los días 30 de junio de 2016; 12 y 13 de octubre de 2016; y 5, 6 y 9 de diciembre de 2016. El 24 de marzo de 2017 el Foro *a quo* dictó *Sentencia* en la cual consolidó los remedios de Interdicto Preliminar e Interdicto Permanente. Determinó que la OGPe actuó en violación al debido proceso de ley al no reconocer a Dorado Shopping como parte interventora en el trámite discrecional de Consulta de Construcción. Así también, concluyó que Dorado Shopping logró derrotar la

presunción de corrección y legalidad que cobija las determinaciones finales y los premisos concedidos por la OGPe. Fundamentado en lo anterior, el TPI declaró nulos la Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica, 2012-012977-DEC-25400; la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600; el Permiso de Construcción 2013-180111-PCO-83562, y el Permiso de Uso 2015-058971-PUS-206743.

El TPI ordenó a Caribbean Restaurants, paralizar el uso y la operación del restaurante Burger King construido y el cese del uso del sistema de inyección subterránea construido en el subsuelo del predio donde se encuentra dicho restaurante; prohibió a Latin American la construcción del segundo restaurante (Firehouse Subs); ordenó a ambas apeladas reiniciar el proceso de obtención de permiso para la construcción del proyecto propuesto; y ordenó a la OGPe a incluir a Dorado Shopping como parte interventora en cualquier trámite que iniciaran las demás partes apelantes con motivo de obtener cualquier determinación final o permiso para el proyecto objeto del pleito. Por último, el Foro *a quo*, determinó temeridad por parte de Caribbean Restaurants, Latin American, y al Ing. Gautier Lloveras, e impuso a dichas partes pagar solidariamente a Dorado Shopping la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00).

Inconformes, Caribbean Restaurants y Latin American recurrieron ante nos el 11 de abril de 2017 mediante el recurso de Apelación KLAN201700524; y el Ing. Gautier Lloverás acudió ante nos para la misma fecha, mediante el recurso de Apelación KLAN201700525; solicitando ambos la consolidación de sus respectivos recursos a tenor con la Regla 17 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 17. Esbozaron los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI, al determinar que tenía jurisdicción para atender las controversias planteadas por la demandante tardíamente y permitir la impugnación de manera colateral de permisos finales y firmes años después de su obtención, y en clara contravención con la Ley 161-2009.

Erró el TPI al determinar que la OGPe no le garantizó el debido proceso de ley a Dorado Shopping Center durante el proceso de aprobación de permisos.

Erró el TPI al declarar nulos la determinación de cumplimiento ambiental por exclusión Categórica Número 2012-012977-DEC-25400, la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600, y los subsiguientes Permisos de Construcción y Uso 2013-180111-PCO-83562, 2015-058971-PUS-206743.

Erró el TPI al, sorpresivamente y luego de concluida la Vista de Interdicto Preliminar, Consolidar de forma retroactiva y mediante la Sentencia Apelada la Vista de Interdicto Preliminar y la de Interdicto Permanente y disponer así de la totalidad del pleito en completa violación al debido proceso de ley de las codemandadas y sin que la demandante-apelada prestara fianza alguna.

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la parte compareciente fue temeraria e imponerle el pago de costas, gastos y honorarios de abogados.

El 11 de abril de 2017, Caribbean Restaurants y Latin American también presentaron *Moción en Auxilio de Jurisdicción*, en la cual solicitaron que emitiéramos Orden dejando sin efecto la paralización de uso y clausura del restaurante Burger King, durante la pendencia del trámite apelativo. La anterior Moción fue declarada Ha Lugar por este Foro de Apelaciones, mediante *Resolución* del 11 de abril de 2017. Así también concedimos término a Dorado Shopping y a la OGPe para que presentaran sus respectivas posiciones sobre los méritos de la apelación sometida.

El 19 de abril de 2017 emitimos *Resolución*, en la cual, conforme a la Regla 80.1 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R.80.1, ordenamos la consolidación de los recursos KLAN201700524, y KLAN201700525.

El 28 de abril de 2017, Dorado Shopping presentó *Solicitud de Desestimación por Falta de Perfeccionamiento de los Recursos de Apelación Consolidados*, e igualmente presentó su respectivo Alegato en oposición al recurso de Apelación.

II.

En vista de la determinación a la cual arribamos en la presente Sentencia, y los fundamentos que expondremos a continuación, concentraremos nuestra discusión, conjuntamente en los primeros tres señalamientos de error esbozados por las partes apelantes.

A. La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 L.P.R.A. § 9011 et seq., (Ley 161-2009).

El 1 de diciembre de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 161-2009, para establecer el marco legal y administrativo que regiría la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Gobierno de Puerto Rico. Exposición de Motivos de la Ley 161-2009, supra. Horizon Media Corp. v. Junta Revisora, 191 DPR 228 (2014). Mediante dicha ley se creó la OGPE, entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos, así como de las consultas de ubicación. 23 L.P.R.A. sec. 9012d; Cordero et al. v. ARPe et al., 187 DPR 445 (2012). Mediante la citada legislación la Asamblea Legislativa creó una serie de organismos encargados de los diversos aspectos del proceso de permisos, incluyendo la OGPe entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos, así como de las consultas de ubicación. 23 L.P.R.A. sec. 9012d; Cordero et al. v. ARPe et al., 187 DPR 445 (2012).

La Ley 161-2009 fue enmendada por la Ley 151-2013, la cual eliminó la Oficina del Inspector General de Permisos, la Junta Adjudicativa y la Junta Revisora y le concedió facultades adicionales al Director Ejecutivo de la OGPe. El Artículo 2.4 de la Ley 151-2013 estableció una nueva estructura organizacional para la OGPe, en la cual se incluyó la creación de la División de Reconsideraciones de Determinaciones Finales. Así pues, se incluyó como parte de la estructura organizacional de la OGPe que podrá contar con una división denominada División de Reconsideraciones de las Determinaciones Finales. 23 LPRA sec. 9012c. Cónsono a ello, el Artículo 21 de la Ley 151, *supra*, enmendó el Artículo 3.1 de la Ley 161-2009, disponiendo, entre otras cosas que:

El 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, de los Profesionales Autorizados y de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

El 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. (énfasis suplido) 23 LPRA sec. 9013.

El Art. 9.10 de la enmendada Ley 161-2009, (23 LPRA sec. 9019i), establece **la presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la OGPe**. Por ende, la misma revocación de éstas solo procede cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso; o cuando la restructura representa un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas.

Ahora bien, el mencionado Artículo detalla que una *determinación final* de la OGPe **se considerará un permiso final y firme y no podrá ser impugnada una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la notificación de determinación final y haya transcurrido el término de veinte (20) días** para que una parte adversamente afectada por la notificación presente el recurso de revisión o el proceso de revisión administrativa y **transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial.** (Énfasis suministrado).

La anterior disposición sobre la determinación final de la OGPe, y la facultad de una parte para impugnar la misma, debe ser analizada primeramente, en conjunto con el Art.13.1 de la propia Ley 161-2009 (23 LPRA sec. 9023), la cual dispone que:

Cualquier parte adversamente afectada por una resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos tendrá treinta (30) días naturales para presentar su recurso de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. El término aquí dispuesto es de carácter jurisdiccional. Si el Tribunal de Apelaciones así lo solicita, la Oficina de Gerencia de Permisos elevará al Tribunal de Apelaciones los autos del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la presentación del recurso.

Detalla el Art. 14.1 de la Ley 161-2009 (23 LPRA sec. 9024), que si alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público, o una persona privada (natural o jurídica) que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado, podrán presentar querrela alegando una violación de ley o reglamento ante la Oficina del Inspector General, sujeto a las disposiciones de la citada Ley.

El Artículo 14.2 (23 LPRA sec. 9024a), dispone que en respuesta a una querrela realizada a tenor con el citado Artículo 14.1, el Inspector General, tendrá el término de quince (15) días naturales para investigar la misma. Si el Inspector General luego de hacer la investigación correspondiente, decide ejercer sus facultades al amparo del Capítulo X de esta Ley, podrá solicitar la revocación del permiso, la paralización de la obra de construcción o la paralización de un alegado uso no autorizado por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Profesional Autorizado o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, siempre que no esté en conflicto con el Artículo 10.10 de esta Ley, deberá acudir ante el Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden judicial a esos efectos. No obstante, si el Inspector General de Permisos no actúa en el término de quince (15) días naturales aquí dispuesto, el querellante podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia a solicitar los remedios antes mencionados.

Todo lo anterior debe igualmente ser analizado en conjunto con el Artículo 18.6 de la Ley 161-2009, según enmendada (23 LPRA sec. 9028e), el cual dispone:

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme será de aplicación a todos los procedimientos para la evaluación, el otorgamiento o la denegación de determinaciones finales y permisos, recomendaciones, certificaciones, licencias, certificados, incluyendo determinaciones de cumplimiento ambiental relacionados a Declaraciones de Impacto Ambiental, o cualquier otra autorización similar otorgada por la Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, el Profesional Autorizado e Inspector Autorizado, así como la adjudicación de querrelas u órdenes administrativas por el Director Ejecutivo, por las Entidades Gubernamentales Concernidas, o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, al amparo de las disposiciones de esta Ley, salvo en las instancias que expresamente se disponga lo contrario o en aquellos casos donde esta Ley resulte inconsistente con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. (Énfasis nuestro).

B. La defensa de incuria

Ante un recurso de interdicto o *injunction*, como ocurre en el caso de autos, un demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad, a saber: consentimiento (*acquiescence*); conciencia impura (*unclean hands*); incuria (*laches*); e impedimento (*estoppel*). Parkville v. Díaz, Palou 159 DPR 374, 383 (2003). Ello así, toda vez que ante una solicitud de *injunction* por alegadas violaciones a restricciones de uso, el demandante debe demostrar diligencia en la presentación de su solicitud. El demandante no puede prestar su consentimiento a la violación de dicha restricción y varios años más tarde solicitar el cumplimiento de la misma. Fiol v. López de la Rosa, 46 DPR 749, 764 (1934). Ahora bien, es menester recordar que las mencionadas defensas son de carácter personal, oponibles solo a aquellos que han incurrido en dicha conducta.

La defensa de incuria, proveniente de la doctrina de equidad del *common law* angloamericano, ha sido reconocida jurisprudencialmente como la dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y en otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, operando así como un impedimento en una corte de equidad. Pérez v. Rosselló, 162 DPR 431, 435 (2004); IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla, 151 DPR 30, 39 (2000). Al adjudicar esta defensa, además del transcurso del tiempo, se deben considerar otras circunstancias, tales como: la justificación, si alguna, de la demora incurrida, el perjuicio que ésta acarrea y el efecto sobre intereses privados o públicos involucrados. Rivera v. Depto. de Servicios Sociales, 132 DPR 240, 247 (1992). Además, se debe considerar que quien sufre el perjuicio, o sea el demandado, sea inocente, haya

obrado de buena fe y no se haya auto infligido el daño. Macatee v. Biascochea, 37 DPR 1, 7 (1927).

En Pérez v. Rosselló, supra, a la pág. 435, citando a Pueblo v. Valentín, 135 DPR 245, 255-256 (1994), donde a su vez se cita a Torres Arzola v. Policía de P.R., 117 DPR 204, 209 (1986) y a Pueblo v. Trib. Superior, 81 DPR 904, 912 (1960), el Tribunal Supremo estableció que:

[N]o basta el transcurso de un tiempo determinado para que exista lo que se denomina técnicamente incuria o *laches*. Es imprescindible que la conducta negligente del peticionario, **al no promover con prontitud y diligencia la expedición del auto, haya causado una demora innecesaria e indebida que de hecho perjudica a las demás personas interesadas**. Adviértase que la teoría de *laches* envuelve dos elementos: **(1) la dilación injustificada en la presentación del recurso; y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas**, según las circunstancias. Además, hay que considerar el efecto que tendría la concesión o la denegación del auto sobre los intereses privados y sociales en presencia. Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la incuria equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de *laches*. Sobre todo[,] es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la “razón” y a la “conciencia” para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales. (Énfasis Suplido)

Conforme a lo anterior, la defensa de incuria, en un caso específico, descansa en la sana discreción del tribunal. J.R.T. v. P.R. Telephone Co., Inc., 107 DPR 76, 82 (1978). Además, en la jurisprudencia anglosajona se establece que dicha defensa no debe ser reconocida a aquella persona que con su conducta, a pesar de tener conocimiento de la servidumbre en equidad, ha provocado su

propio perjuicio al actuar en contra de la restricción. Blaine v. Ritger, 512 A. 2d 553, 559 (N.J., 1986).

III.

Desde su comparecencia ante el TPI por vía de sus respectivas Mociones de Desestimación, hasta los consolidados recursos de Apelación presentados ante nos, los apelantes han planteado reiteradamente la aplicabilidad de la defensa de incuria como oposición a la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente de epígrafe. Luego de analizar los argumentos de los apelantes, bajo el marco de la evidencia que obra en el expediente del recurso ante nos, y a la luz del Derecho vigente aplicable, concluimos que tales planteamientos ostentan mérito, y que la defensa de incuria es aplicable al caso de autos.

La solicitud de Consulta de Construcción, fue presentada ante la OGPe el **16 de abril de 2012**. Conforme a la misma, instalaron letreros en la propiedad donde se llevaría a cabo la obra propuesta. Lo anterior, en cumplimiento con la Sección 6.1.1, de la Regla 6.1 del Reglamento Conjunto,¹ el cual exige la notificación visible en vía

¹ Reza la Sección 6.1.1 del Reglamento Conjunto:

Sección 6.1.1 Rótulo de Presentación

- a. Con excepción de las solicitudes de uso ministeriales, aquellas presentadas al amparo de la Ley Núm. 135, supra, una vez presentada una solicitud para cualquier consulta de construcción o permiso ante la OGPe, el dueño de la obra deberá instalar un rotulo. En la entrada principal de la propiedad donde se llevara a cabo la obra.
- b. Dicho rótulo tendrá que deberá ser instalado dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación y se mantendrá hasta que culmine la actividad.
- c. El proponente deberá certificar, en el sistema electrónico de la OGPe, que el rotulo se instaló conforme lo dispuesto en esta sección y cargar al sistema una foto digital del rotulo dentro de los próximos tres (3) días de haberse instalado el mismo.
- d. El rotulo deberá cumplir con las siguientes especificaciones:
 1. Numero de solicitud
 2. Tipo de Solicitud presentada
 3. Dueño y proponente de la obra
 4. Dirección postal y electrónica de la OGPe para recibir comentarios sobre la solicitud.
 - 5.Descripción del rótulo:
 - i. En el caso de las consultas de ubicación, variación de uso y los cambios de calificación, el rótulo será de tamaño no menor de cuatro (4') pies de alto por ocho (8') pies de ancho (4' x 8'), con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública. En los demás

pública de tipo de solicitud presentada ante la OGPe, el número de dicha solicitud, el dueño y proponente de la obra, y la dirección postal y electrónica de la OGPe para recibir comentarios sobre la solicitud.

Por su parte, Dorado Shopping, teniendo conocimiento de la Consulta de Construcción solicitada, presentó el 22 de octubre de 2012 una solicitud de intervención en la misma. La OGPe determinó no actuar sobre dicha solicitud de intervención. Por ende, conforme a la Sección 6.1.2 de la Regla 6.1 del Reglamento Conjunto, y la Sección 3.15 de la LPAU (3 LPRA sec. 2165), a partir del transcurso de quince (15) días de haberse presentado la solicitud de intervención sin que la OGPe actuara sobre la misma, Dorado Shopping contaba con un término de veinte (20) días, para solicitar una reconsideración ante dicho Foro Administrativo. La apelada optó por no presentar reconsideración alguna. Así también, a partir del transcurso de quince (15) días de haberse presentado la solicitud de intervención, sin que la OGPe actuara sobre la misma, conforme a la Sección 4.2 de la LPAU (3 LPRA sec.2172), y la Regla 57 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B R.57), Dorado Shopping contaba con un término de treinta (30) días para acudir ante nos en revisión judicial. La apelada tampoco presentó recurso de revisión alguno ante nos. Sin embargo, optó por participar de la vista pública sobre la Consulta de Construcción, y presentar oposición a la misma.

casos deberá tener un tamaño mínimo de 2' x 4' con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública.

ii. El rótulo se colocará paralelo a la vía pública o vías públicas que den al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. En caso de solares de esquina, se colocarán dos rótulos, cada uno dando frente a la vía. Estos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.

e. Cualquier incumplimiento con la presente Sección implicará el archivo de la solicitud.

Es menester tener presente que la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600, fue aprobada mediante *Resolución* el **17 de mayo de 2013**. En cuanto a esto, Dorado Shopping señala no haber sido notificada de dicha aprobación dado que su solicitud de intervención no fue atendida por la OGPe. Sin embargo, consta en el recurso de autos que el **1 de julio de 2013** la apelada envió una misiva a la OGPe, adjudicando conocimiento sobre la aprobación de la Consulta de Construcción, y objetando la misma.

Muy a pesar del demostrado conocimiento de Dorado Shopping desde el **1 de julio de 2013**, sobre la aprobación de la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600, y por ende, la aprobación de la previa Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica, 2012-012977-DEC-25400; el posterior Permiso de Construcción 2013-180111-PCO-83562, y el Permiso de Uso 2015-058971-PUS-206743, **la aquí apelada admite en la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente presentada ante el TPI, que optó por dejar transcurrir un plazo de más de un (1) año**, para luego presentar el **7 de julio de 2014** una Querella ante la OGPe objetando las disposiciones administrativas mencionadas.

Más aún, Dorado Shopping afirma que la OGPe no actuó sobre dicha Querella. Por ende, conforme al Art. 9.10 de Ley 161-2009, al Art. 18.6 de la Ley 161-2009, y la Sección 3.15 de la LPAU (3 LPRA sec. 2165), a partir del transcurso de quince (15) días de haberse presentado la Querella el 7 de julio de 2014, sin que la OGPe actuara sobre la misma, Dorado Shopping contaba con un término de veinte (20) días, para solicitar una reconsideración ante dicho Foro Administrativo. **La apelada optó por no presentar reconsideración alguna ante la OGPe**. De igual forma, conforme al Art. 9.10 de Ley 161-2009, al Art. 13.1 de la Ley 161-2009, al Art. 18.6 de la Ley 161-2009, la Sección 4.2 de la LPAU (3 LPRA sec.

2172), y la Regla 57 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B R.57), a partir del transcurso de quince (15) días de haberse presentado la Querella, sin que la OGPe actuara sobre la misma, Dorado Shopping contaba con un término de treinta (30) días para acudir ante nos en revisión judicial. **La apelada tampoco presentó recurso de revisión alguno ante nos.**

Antes bien, Dorado Shopping optó por acudir ante el TPI, mediante Petición de Interdicto Preliminar y Permanente, para objetar la aprobación de la Determinación, la Consulta y los Permisos mencionados y solicitar un remedio. Lo anterior conforme al Art. 14.2 de la Ley 161-2009. Sin embargo, la apelada optó por presentar la acción de epígrafe el **23 de febrero de 2016**. Entiéndase, luego de haber transcurrido **más de tres (3) años de tener conocimiento de la aprobación de la Consulta de Construcción; a más de dos (2) años de haber presentado la Querella ante la OGPe, y a más de ciento veinte (120) días de tener conocimiento del inicio de la construcción objeto de los permisos solicitados.** Esto es, en la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente, Dorado Shopping afirmó tener conocimiento de que la construcción del primer restaurante había comenzado para el 26 de octubre de 2015. Dicha fecha fue corregida por los apelantes, quienes confirmaron que la mencionada construcción comenzó el **2 de noviembre de 2015**.

Al examinar todo lo previamente señalado, a la luz del Derecho vigente aplicable citado, resulta evidente la crasa falta de diligencia que exhibió Dorado Shopping al presentar la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente ante el TPI. La aquí apelada no presenta argumento de Derecho alguno que justifique la dilación descrita, la cual consta claramente reflejada en la totalidad del tracto procesal de autos, el cual hemos reseñado. Sobre lo anterior,

se limita dicha parte a argumentar que al no ser reconocida como parte interventora en el trámite administrativo ante la OGPe, no se le notificó las determinaciones finales de la Agencia, y por ende, no tuvo la oportunidad de impugnar el otorgamiento de los permisos. No nos merece mérito dicho planteamiento.

Debe tener presente apelada, que además de los remedios en Derecho que anteriormente hemos mencionado que Dorado Shopping tenía disponible, ante la inacción de la OGPe, ésta también tenía el remedio de recurrir ante este Tribunal de Apelaciones mediante Petición de *Mandamus* para compeler a la Agencia Administrativa a adjudicar la Petición de Intervención instada. Véase: Junta Examinadora v. Elías, et al., 144 DPR 483 (1997). Sin embargo, la apelada no optó por dicho remedio.

En segundo lugar, la propia apelada demostró, tanto en la acción instada ante el TPI, como en el Alegato presentado ante nos, que tuvo amplio conocimiento de los procedimientos concernientes a la construcción de los restaurantes propuestos, desde el inicio de los trámites durante el año 2012.

En tercer lugar, la propia Ley 161-2009, en el citado Art. 14.1, provee para que **cualquier persona** - sin importar que sea o no parte interventora – la cual entienda que su interés personal se ve adversamente afectado por una alegada violación a la ley o el reglamento aludido, pueda presentar una Querella ante la OGPe, o cualquier acción ante el foro judicial correspondiente. Surge claramente del tracto procesal de autos que la parte apelada tenía conocimiento de dicha norma, y de que estaba facultada en Derecho para solicitar los reconocidos remedios. Muestra de ello es que, **en completa contradicción a lo que argumenta Dorado Shopping en su Alegato, ésta sí tuvo la oportunidad de impugnar, y en efecto impugnó el otorgamiento de los permisos, mediante la Querella**

que presentó ante la OGPe el 7 de julio de 2014. Ello nos lleva a nuestro cuarto punto.

La dilación injustificada de Dorado Shopping, lejos de responder a una presunta violación a su debido proceso de ley, es consecuencia de su propia falta de diligencia, y dejadez al no instar oportunamente las acciones y los remedios que les facultaba la Ley 161-2009, el Reglamento Conjunto, y las reseñadas disposiciones de la LPAU y nuestro Reglamento. La parte apelada inició varias acciones administrativas ante la OGPe, y sin embargo optó por no ser diligente en la continuación de las mismas obviando presentar peticiones de reconsideración o recursos de revisión, los cuales estaba facultado para instar independientemente de que no fuere considerada parte interventora en el trámite administrativo. Más aún, la parte apelada, tras participar durante más cuatro (4) años en los trámites administrativos concernientes a los permisos objetos del pleito, y teniendo conocimiento previo de la aprobación de los mismos, y del comienzo de la construcción sustentada en virtud de dichos permisos, prefirió dejar transcurrir el tiempo innecesariamente, y demorar sin justificación alguna en Derecho la presentación ante el TPI de la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente.

En vista de todo lo anterior, concluimos que el TPI erró en el ejercicio de su discreción al haber fallado a favor de los reclamos instados por Dorado Shopping. Al tener ante sí un señalamiento de incuria como defensa ante la petición de interdicto, correspondía al TPI realizar el análisis del tracto procesal que este Foro de Apelaciones ha esbozado, a la luz de la prueba habida en el expediente, y el Derecho vigente aplicable. Al no hacer así, el Foro *a quo* ratificó erradamente la dilación injustificada por parte de Dorado Shopping, y por ende la incuria de la aquí apelada, la cual

acarreó a su vez un claro perjuicio a Caribbean Restaurants, Latin American, y al Ing. Gautier Lloveras; y produjo una serie de efectos perjudiciales a los intereses de dichos apelantes, finalizando con la paralización de uso y la clausura momentánea del restaurante ya construido, y la paralización de la construcción del segundo restaurante propuesto.

A la luz de todo nuestro análisis, concluimos que en el caso presente, ante la Petición de Interdicto Preliminar y Permanente instada por Dorado Shopping, procede en Derecho aplicar la defensa de incuria presentada por Caribbean Restaurants, Latin American, y el Ing. Gautier Lloveras.

Conforme a nuestra conclusión, como cuestión de umbral declaramos No Ha Lugar a la *Solicitud de Desestimación por Falta de Perfeccionamiento de los Recursos de Apelación Consolidados*, instada el 28 de abril de 2017 por Dorado Shopping; y revocamos la *Sentencia* dictada por el TPI.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales hemos hecho formar parte de nuestra *Sentencia*, REVOCAMOS la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 24 de marzo de 2017. En consecuencia, se mantiene en vigor la Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica, 2012-012977-DEC-25400; la Consulta de Construcción 2012-012977-CCO-06600; el Permiso de Construcción 2013-180111-PCO-83562 y el Permiso de Uso 2015-058971-PUS-206743; se levanta el cese del uso del sistema de inyección subterránea construido en el subsuelo del predio objeto; se levanta la prohibición de la construcción del segundo restaurante (Firehouse Subs); se revoca la Orden de reiniciar el proceso de obtención de permiso para la construcción

del proyecto propuesto; y se revoca la determinación de pagar solidariamente a Dorado Shopping suma alguna por temeridad.

Notifíquese a todas las partes.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones