

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

GERALD AGOSTO RIVERA

Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS-SAN JUAN

Recurrido

MOB INVESTMENT CORP.
Concesionario-Peticionario

KLRA201500770

REVISIÓN
procedente de la
Oficina de
Gerencia de
Permisos-San
Juan

Caso número:
2014-019921-
SDR-025108

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de agosto de 2017.

Comparece el señor Gerald Agosto Rivera (en adelante, el recurrente o el señor Agosto) y nos solicita que revoquemos el permiso de construcción Núm. 2014-019921-SDR-025108, expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante, la recurrida o la OGPe) mediante la Resolución de Reconsideración emitida el 5 de marzo de 2015 y notificada el día 6 de marzo de 2015.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, desestimamos el recurso por prematuro. Ello, dado que la OGPe notificó de manera inadecuada la Resolución de epígrafe.

I.

El origen del caso de epígrafe es una querrela presentada ante la OGPe por el señor Agosto. En la misma,

alegó que era colindante de una obra de construcción que invadía su terreno y que no contaba con los permisos correspondientes. Sostuvo el recurrente que la construcción se llevó a cabo en la propiedad de MOB Investment, Corp. (en adelante, MOB) en la Calle 8, Bloque 20, #6, de la Urbanización Santa Rosa. El señor Agosto alegó que residía en la Calle 8, Bloque 20, #7, de la misma urbanización.

El 12 de noviembre de 2014, el Municipio denegó el anteproyecto presentado por MOB, por conducto del ingeniero José A. Ortiz Rodríguez (el ingeniero Ortiz), para legalizar la referida obra de construcción. El Municipio notificó su decisión a MOB, al recurrente y al señor Sergio Jiménez Ríos (el señor Jiménez), entre otros.

Inconforme con la mencionada decisión, el ingeniero Ortiz Rodríguez presentó ante la OGPe una Moción de Reconsideración el 5 de diciembre de 2014. En la misma, adujo que las ampliaciones en cuestión no afectaban a las propiedades vecinas. Dicha Moción de Reconsideración fue notificada al recurrente y al señor Jiménez, entre otros.

El 21 de enero de 2015, la recurrida celebró una vista en reconsideración. Como resultado, la agencia emitió una Resolución de Reconsideración el 5 de marzo de 2015. En ella autorizó el proyecto de construcción de MOB, sujeto a la sustitución de ciertas ventanas. Como fundamento para su determinación, la OGPe concluyó que la construcción no perjudicaría a las propiedades colindantes. Dicha determinación, si bien le fue notificada al Municipio y al

ingeniero Ortiz, no le fue notificada al recurrente ni al señor Jiménez, ambos vecinos de la obra en cuestión.

El recurrente, por su parte, presentó ante este Foro un recurso de Revisión Administrativa, el 1 de abril de 2015. El mismo fue desestimado por falta de jurisdicción, al tratarse de uno prematuro, y se devolvió el caso a la OGPe para que ésta emitiera una notificación conforme a Derecho.¹ El 3 de julio de 2015, la agencia emitió por segunda vez la Resolución de Reconsideración, y notificó la misma a las partes.

En desacuerdo con el mencionado dictamen, el señor Agosto acude nuevamente ante nos y realiza los siguientes señalamientos de error:

1. Erró la OGPe en su determinación en (sic) no notificar la Resolución a las partes como a los vecinos colindantes y del frente del proyecto.
2. Erró la OGPe en su determinación en (sic) no notificar para vista de reconsideración a los vecinos.
3. Erró la OGPe en su determinación en (sic) no devolver el caso al Municipio que tiene la facultad en ley.
4. Erró la OGPe en su determinación ya que tomó la determinación sin considerar que existía (sic) dos querellas radicadas sin resolución final.
5. Erró la OGPe en su determinación en (sic) no analizar otras secciones del reglamento que están en violación.

II.

A.

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, 23 LPRA sec. 9011 y siguientes (Ley 161), mejor conocida como *Ley*

¹ KLRA201500327.

para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, fue promulgada 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. Dicha ley tiene como objetivo transformar el sistema de permisos de Puerto Rico de modo que el mismo sea uno más transparente, ágil, confiable y eficiente. Ley 161, *supra*, Exposición de Motivos.

Al amparo de la Ley 161 se creó la OGPe, que es la entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos. 23 LPRC sec. 9012d. Conforme a la mencionada ley, se aprobó, el Reglamento Núm. 7951 de 29 de noviembre de 2010, también conocido como *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos* (Reglamento Conjunto). Este regula los procedimientos administrativos relacionados a la toma de decisiones sobre permisos, consultas, certificaciones, autorizaciones y documentos ambientales, entre otros, ante la OGPe. Regla 5.1.1 del Reglamento Conjunto.²

Posteriormente, se aprobó la Ley Núm. 151-2013 con el fin de enmendar las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009 para, entre otras cosas, eliminar la Junta Revisora y restituir la aplicación de la LPAU en la revisión de la evaluación, concesión y denegación de permisos. La Asamblea Legislativa entendió que la participación de un foro adjudicativo adicional

² Posteriormente a los hechos del caso de epígrafe, se aprobó el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos*, Reglamento Núm. 8573, de 24 de marzo de 2015.

como paso previo a solicitar revisión judicial tenía el efecto de aumentar los costos y retrasar el trámite estatuido. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 151-2013. Con su eliminación se reconoció que el nuevo modelo adoptado sería novedoso en Puerto Rico y reduciría el tiempo que toma obtener los permisos necesarios. Íd. Así, a partir de la aprobación de la Ley Núm. 151-2013, las partes adversamente afectadas por una determinación de la OGP y de algunos municipios autónomos pueden presentar un recurso de revisión al foro judicial competente sin necesidad de acudir previamente a la suprimida Junta Revisora.

En lo que respecta a la presentación de solicitudes de permisos, establece la Regla 5.3.1 (e) del Reglamento Conjunto, que toda solicitud deberá estar acompañada de un plano que indique las propiedades que colindan con la que es objeto de la petición. Más específicamente, señala:

Plano o mapa catastral, en donde se indique claramente las propiedades colindantes a la propiedad objeto de la petición y los usos a que se dedican las mismas. **En caso de que el colindante sea una vía de acceso o un cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades al otro lado de dicha vía o del cuerpo de agua.** (Énfasis nuestro).

De otra parte, la Regla 6.3.3 (a) del Reglamento Conjunto indica a quiénes se les debe notificar de la radicación de la solicitud del permiso:

Toda solicitud para un asunto discrecional deberá ser notificada por el solicitante a los colindantes inmediatos de la propiedad donde se propone la acción dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud. (Énfasis nuestro).

B.

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al igual que la Constitución de los Estados Unidos de América, requiere que toda acción administrativa que intervenga con la vida, libertad o propiedad cumpla con el debido proceso de ley. *Const. ELA Art. II, sec. 7; Const. E.U., enmiendas 5 y 14*. Los procedimientos adjudicativos ante agencias administrativas, aunque se caracterizan por ser flexibles, igualmente deben cumplir con las garantías mínimas que exige dicho debido proceso de ley, ya que las decisiones administrativas tienen el alcance de afectar los intereses propietarios de las personas. *Acarón et al. v. DRNA*, 186 DPR 564 (2012).

La notificación adecuada es un requisito indispensable para la validez del procedimiento administrativo de carácter adjudicativo en sus distintas etapas. Por ello, su incumplimiento violenta el derecho a ser oído, al cual está indisolublemente ligado, ya que implica haber sido notificado. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da ed., Forum, 2001, pág. 366. Así, la parte afectada por una determinación de la agencia debe poder enterarse efectivamente de la decisión final que se ha tomado en su contra, para cumplir así con el debido proceso de ley. *Río Const. Corp. v. Mun. de Caguas*, 155 DPR 394 (2001). La notificación adecuada implica también que se le advierta a las partes de: (1) su derecho a solicitar reconsideración de la decisión tomada; (2) el derecho a solicitar revisión judicial o

juicio de novo, según sea el caso, y (3) los términos correspondientes para ejercitar dichos derechos. *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme* (LPAU), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRC sec. 2164.

En caso de incumplimiento con alguno de los mencionados requisitos, el resultado es una notificación defectuosa, por lo que no comienzan a transcurrir los términos para solicitar los mecanismos procesales posteriores o la revisión judicial del dictamen, quedando estos sujetos a la doctrina de incuria. *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46 (2007).

Por otro lado, la sección 2164 de la LPAU fue enmendada por la Ley Núm. 132 del 15 de noviembre de 2013. Como resultado de ello, se modificó la manera en que las entidades administrativas realizan la notificación de sus resoluciones finales. Con ese fin, se sustituyó, en el último párrafo, “correo” por “con copia simple por correo ordinario y por correo certificado”. La mencionada sección de LPAU lee de la siguiente manera:

Órdenes o resoluciones finales

(. . .)

La agencia deberá especificar en la certificación de sus órdenes o resoluciones los nombres y direcciones de las personas—naturales o jurídicas— a quienes, en calidad de partes, les fue notificado el dictamen, a los fines de que éstas puedan ejercer efectivamente el derecho a la revisión judicial conferido por ley.

Las agencias deberán notificar con copia simple por correo ordinario y por correo certificado, a las partes, y a sus abogados, de tenerlos, la orden o resolución a la brevedad posible, y **deberá archivar en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de**

la notificación. Una parte no podrá ser requerida a cumplir con una orden final a menos que dicha parte haya sido notificada de la misma 3 LPRÁ sec. 2164. (Énfasis nuestro).

C.

Es norma establecida en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales están llamados a velar por su jurisdicción, independientemente de que la cuestión haya sido planteada anteriormente o no. *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309 (2001). En vista de ello, la jurisdicción no se presume, toda vez que, previo a la consideración en los méritos de un recurso, el tribunal tiene que determinar si tiene facultad para entender en el recurso mismo. *Sociedad de Gananciales v. AFF*, 108 DPR 644 (1979).

Así, nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que la falta de jurisdicción de un tribunal no es susceptible de ser subsanada, por lo que le corresponde a los foros adjudicativos examinar su jurisdicción, ya que esto incide de manera directa sobre el poder mismo para adjudicar la controversia. *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007). Si un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre el asunto, corresponde la inmediata desestimación del recurso apelativo conforme ordenan las leyes y reglamentos aplicables. Así, un recurso prematuro "sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre". *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo, supra*, pág. 883.

Por otro lado, la revisión judicial cumple el propósito de asegurar que los organismos administrativos actúen de acuerdo a las facultades que les fueron concedidas por ley.

Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, 173 DPR 998 (2008). En particular, la revisión judicial evalúa que los foros administrativos cumplan con los mandatos constitucionales que gobiernan su función, como lo es que respeten y garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que le asiste a las partes. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra*. Por ello, al revisar las determinaciones del foro administrativo, nos limitaremos a analizar si se actuó de modo arbitrario, ilegal o de modo tan irrazonable que constituye un abuso de discreción. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012). En aquellos casos en que la agencia incurra en este tipo de actuaciones, podemos prescindir de la deferencia que se le concede a las determinaciones administrativas y no sostendremos o confirmaremos las mismas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra*, pág. 1013.

III.

Centraremos nuestro análisis únicamente en el primer señalamiento de error, ya que éste dispone del presente recurso. En dicho señalamiento, argumenta el señor Agosto que incidió la OGPe al no notificar su resolución a los vecinos colindantes. Sin embargo, del análisis del expediente se desprende que la agencia notificó a los siguientes vecinos de la Urbanización Santa Rosa, además del recurrente: Rafael Ramírez Paulino, Norberto Ortiz, Reinaldo Turro Virola y Víctor Merced Santos. Además, la OGPe notificó a Sergio Jiménez Ríos, de la Urbanización Los Faroles. Así, el señor Agosto no menciona a cuál o cuáles vecinos es que la OGPe no notificó,

por lo que no nos pone en posición de determinar si la omisión, en efecto, ocurrió.

De otra parte, resulta forzoso concluir que la OGPe incumplió con el requisito estatutario de notificar la resolución a las partes y a sus abogados **con copia simple por correo ordinario y por correo certificado**.³ Dicho defecto en la notificación queda evidenciado, primeramente, en que no hay constancia archivada en autos de la notificación por correo certificado, según lo exige la Sección 2164 de la LPAU, *supra*. De hecho, la notificación por correo a una de las partes, la cual fue devuelta y que consta en el expediente, consiste solamente en una carta por correo ordinario.

El no enviar la notificación por correo certificado, como lo requiere la LPAU, y dirigida tanto al recurrente como a los demás vecinos colindantes, dio como resultado una notificación defectuosa de la Resolución por parte de la OGPe. Esto, a su vez, causó que los procedimientos posteriores resultaran ser inoficiosos, toda vez que el término para presentar el recurso de revisión no comenzó a decursar.

Si bien es cierto que la Regla 304(23) de Evidencia, 32 LPRa Ap. VI, R. 304(23), establece la presunción controvertible de que “[u]na carta dirigida y cursada por correo debidamente, fue recibida en su oportunidad”, por mandato de ley, la OGPe estaba obligada a notificar su determinación final según lo establecido en la LPAU. Esta formalidad en la notificación, de requerir que la misma sea también por correo certificado y que se archive en autos una

³ Por inadvertencia de este Foro, al emitir el dictamen KLRA201500327, se citó incorrectamente la sección 2164 de la LPAU, *supra*, en su versión previa a ser enmendada por la Ley Núm. 132 del 15 de noviembre de 2013.

copia de la constancia, permite corroborar que dicha notificación fue dirigida a la persona correcta y que fue ésta la que finalmente la recibió.

Concluimos entonces que, al no existir una decisión final correctamente notificada por la OGPe, el recurso de revisión judicial es prematuro y nos priva de jurisdicción. Procede entonces que la agencia notifique correctamente con copia simple por correo ordinario y por correo certificado, a las partes y a sus representaciones legales.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos el recurso por prematuro. La OGPe deberá notificar correctamente la Resolución de epígrafe.

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

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