

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL IV

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES
URBANIZACIÓN
SEÑORIAL, INC.

Recurrido

v.

OFICINA DE PERMISOS
MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE SAN JUAN

HÉCTOR L. DECÓS SOTO

Recurrente

KLRA201600462

*Revisión
Administrativa*
procedente de la
Oficina de Permisos
del Municipio
Autónomo de San
Juan

Caso Núm.:
10OP04782CX-CU

Sobre:
Permiso de
Construcción de
Calle Rey, Urb.
Señorial

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González.

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece ante nos el señor Héctor L. Decós Soto [Decós Soto o el recurrente] para solicitar la revocación de una Resolución de Reconsideración emitida por la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia y Presupuesto [DROGPe o la División de Reconsideración] el 6 de abril de 2016. En dicho dictamen, la agencia declaró Ha Lugar la solicitud de reconsideración incoada por la Asociación de Residentes de la Urbanización Señorial, Inc. [Asociación de Residentes o la recurrida]. En consecuencia, revocó la Resolución de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan [Oficina de Permisos del Municipio] de 7 de diciembre de 2015, que autorizó la solicitud de acceso peatonal y vehicular presentada por el recurrente.

I.

El 17 de marzo de 2010, Decós Soto sometió una solicitud de permiso de construcción ante la Oficina de Permisos del Municipio para edificar una vivienda en un solar perteneciente a este en el Barrio Cupey del Municipio de San Juan. Dicha finca colinda con la Calle Rey de la Urbanización Ciudad Señorial [Urbanización] y tiene constituida a su favor una servidumbre de paso por el Camino Los González. El 28 de abril de 2010, la agencia municipal aprobó el correspondiente permiso.

El 2 de noviembre de 2010, la Asociación de Residentes instó una querrela ante la Oficina de Permisos del Municipio relacionada con el permiso de construcción concedido al recurrente. Indicó que Decós Soto pretendía obtener acceso a su finca mediante la Calle Rey, a pesar de que el solar donde se construiría la residencia no formaba parte de la Urbanización y ya tenía constituido a su favor un acceso mediante el Camino Los González. El recurrente también solicitó conectarse a los servicios de utilidades de la Urbanización. La Oficina de Permisos del Municipio archivó sin perjuicio la querrela, toda vez que al momento de su presentación había emitido el permiso de construcción.

El 29 de noviembre de 2010, Decós Soto presentó la solicitud de acceso que da paso al pleito de epígrafe. Requirió autorización a la Oficina de Permisos del Municipio para establecer un acceso peatonal y vehicular al final en la Calle Rey con el propósito de acceder a su finca a través de la Urbanización.¹ El acceso sería construido al final de la

¹ La Urbanización está sujeta a condiciones restrictivas y servidumbres en equidad. Véanse, págs. 116-140 del apéndice del recurso presentado por Decós Soto.

mencionada calle, que es una sin salida, lo que requería la remoción de una verja eslabonada ("*cyclone fence*") que dividía la colindancia entre su propiedad y la Urbanización.²

Con relación a la solicitud de acceso, la Asociación de Residentes presentó una moción de intervención el 27 de marzo de 2013. El 30 de abril de 2013, la Oficina de Permisos del Municipio emitió una Resolución declarando la procedencia de la petición.

Al día siguiente, el 1ro. de mayo de 2013, la Oficina de Permisos del Municipio emitió un comunicado dirigido a Decós Soto en el que expuso lo siguiente: (1) que no tenía objeción a la solicitud de acceso; (2) autorizando la remoción de la verja de alambre eslabonado que ubicaba al final de la Calle Rey, y (3) indicando que, de establecerse el control de acceso en la Urbanización, debía participar de los costos de construcción y los costos de mantenimiento. Dicha determinación no fue notificada a la Asociación de Residentes.

A raíz del permiso concedido, Decós Soto procedió a remover la verja eslabonada y comenzó a construir el acceso desde la Calle Rey a su residencia.

No habiéndose pronunciado la Oficina de Permisos del Municipio sobre la oportuna solicitud de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes, esta última presentó un recurso de revisión ante la extinta Junta Revisora de Permisos

² Ese mismo día, la Asociación de Residentes solicitó a la Oficina de Permisos del Municipio un permiso para erigir un muro de cemento para sustituir la verja eslabonada que se encontraba al final de la Calle Rey. El 31 de enero de 2011, la agencia emitió una comunicación a dicha parte indicando que la obra no requería un permiso de construcción, por lo que la recurrida comenzó el proyecto. El 22 de febrero de 2011, Decós Soto presentó una querrela ante la Oficina de Permisos del Municipio respecto a la construcción del muro. La Oficina de Permisos del Municipio ordenó la paralización inmediata de las obras ese mismo día y posteriormente le notificó a la Asociación de Residentes sobre la comisión de varias violaciones a reglamentos y ordenanzas municipales, entre estas, la construcción de una verja de cemento sin permiso.

y Uso de Terrenos [Junta Revisora] el 13 de agosto de 2013.³ Como interventora, cuestionó la validez y eficacia jurídica de la decisión de la Oficina de Permisos del Municipio, pues la misma no le fue notificada.

Celebrada la vista administrativa, la Junta Revisora dictó una Resolución el 11 de diciembre de 2013, en la que dejó sin efecto la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio. En consecuencia, devolvió el caso a la entidad municipal para que esta le brindara un debido proceso de ley a la Asociación de Residentes y garantizara su participación en el proceso administrativo.⁴

Habiéndose celebrado la vista administrativa ante la Oficina de Permisos del Municipio los días 8 y 19 de agosto de 2014, esta emitió una Resolución el 7 de diciembre de 2015, reiterando la procedencia de la concesión del permiso de acceso a favor de Decós Soto. Para llegar a tal conclusión, el ente municipal razonó que:

[l]a parte interventora, Asociación de Residentes de la Urb. Ciudad Señorial, Inc. expone que la autorización de acceso otorgada en mayo de 2013 al Sr. Héctor Decós desde su residencia a la Calle Rey Final, supone que el Sr. Decós dañe, invada u ocupe, propiedad de la Asociación consistente en un predio en forma triangular que mide seis pulgadas (6") en su lugar más estrecho y tres pies, once pulgadas (6'11") (sic) en su sección más ancha. El fundamento de esta alegación es una mensura realizada por el Ing. Alex Hornedo, a base de la cual este plantea que las constancias del Registro de la Propiedad en torno a este pedazo de terreno triangular y los lindes entre la finca que ocupa la Urbanización Ciudad Señorial y el predio cuya propiedad ostenta el Sr. Decós son erróneas. No se presentó prueba de que se haya cumplido con los requisitos dispuestos en el Artículo 247 de la Ley

³ Mediante la Ley Núm. 151-2013, se enmendó la Ley Núm. 161-2009, *supra*, con el propósito, entre otros, de reestructurar el sistema para la concesión o denegatoria de permisos, lo que supuso la eliminación de la Junta Revisora.

⁴ El 17 de enero de 2014, la Junta Revisora emitió una Resolución declarando No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes el 20 de diciembre de 2013. En lo pertinente, dicha parte solicitó que se le permitiera cerrar nuevamente el acceso de la Calle Rey mientras se dilucidaba la procedencia de la solicitud de acceso.

Hipotecaria, *supra*. No habiendo operado en este caso una rectificación de cabida en cumplimiento con los requisitos del Artículo 247, pues la misma no ha sido procurada por las partes interesadas e indispensables, la Oficina de Permisos está impedida de actuar fundamentada en la opinión y conclusiones del perito de la parte interventora. Tratándose la Calle Rey de una cuyo mantenimiento depende de fondos públicos, en particular, fondos municipales, la Oficina de Permisos carece, además, de fundamentos para negar al Sr. Héctor Decós el acceso que se le otorgó mediante comunicación del 1ro de mayo de 2013.⁵

Dicho dictamen fue emitido por la Oficina de Permisos del Municipio al amparo del Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico al Municipio Autónomo de San Juan [Convenio de Transferencia] de 29 de mayo de 2009.

El 7 de enero de 2016, la Asociación de Residentes impugnó el dictamen de la Oficina de Permisos del Municipio ante la División de Reconsideración. Sostuvo que la controversia del caso no giraba en torno a las alegadas discrepancias en la cabida y/o los linderos de las fincas, sino que sobre la procedencia del permiso de acceso concedido al recurrente. Sobre este particular, señaló que el solar de Decós Soto no tenía acceso directo a la Urbanización y que existía una porción de terreno privado desde la verja que dividía la colindancia hacia la Calle Rey, el cual representaba el grueso del muro perimetral de la Urbanización. Adicional, planteó que la finca del recurrente no tenía una servidumbre de paso constituida sobre esa porción de terreno y que la concesión del permiso desvirtuaría el concepto de la Urbanización, según fue desarrollado y posteriormente aprobado por la Junta de Planificación.

⁵ Las partes habían estipulado en la vista de 5 de junio de 2014, que la propiedad de Decós Soto no estaba enclavada y que la Calle Rey era una de carácter público.

El 6 de abril de 2016, tras la celebración de la correspondiente vista en la que se permitió el testimonio del perito de la Asociación de Residentes, el Ing. Alex A. Hornedo Robles, la DROGPe emitió el dictamen aquí recurrido. La agencia declaró Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la aquí recurrida y concluyó que la presunción de corrección que le asistía a la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio fue rebatida. En su dictamen, la División de Reconsideración determinó lo siguiente:

[l]a parte Recurrente demostró tanto en la Oficina de Permisos del Municipio como en reconsideración que sus planteamientos y prueba no se basa en ninguna reclamación de deslinde ni de rectificación de cabida.

A pesar de que la Calle Rey no ha sido transferida al Municipio las partes estipularon que la misma es una pública. Sin embargo, la prueba en el expediente administrativo demuestra que existe una verja perimetral alrededor de la urbanización en terrenos de dicha urbanización y que dicha verja separa la Calle Rey y la Urbanización de la finca del Sr. Decós Robles (sic). Sin el consentimiento de la Asociación de Residentes de la Urbanización Señorial se autorizó remover la verja para crear un acceso peatonal y vehicular en otra finca con su propio acceso independiente. Además, mediante prueba pericial la parte Recurrente presentó que la verja está en su terreno.

Según el expediente administrativo la parte Recurrente ha sostenido que la verja perimetral de la Urbanización Ciudad Señorial está en terrenos de dicha urbanización y que la misma fue instalada por el desarrollador. Del expediente administrativo no surge que dicha verja pertenezca al Municipio ni al Sr. Decós Robles (sic).

Inconforme, Decós Soto presentó el recurso de revisión judicial que nos ocupa el 3 de mayo de 2016, en el que planteó que la DROGPe incidió en las siguientes instancias, a saber:

En considerar la moción de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes Urb. Ciudad Señorial, Inc. cuando la misma era contraria a la Regla 5 (H) del Reglamento Adjudicativo de dicha División.

En su conclusión de derecho de que la moción de reconsideración de la Asociación de Residentes Urb.

Ciudad Señorial, Inc. no se basan en ninguna reclamación de deslinde ni de rectificación de cabida.

En sus conclusiones de derecho, sin que mediara prueba nueva, de que la Asociación de Residentes Urb. Ciudad Señorial, Inc.: 1) demostró que la verja estaba en su terreno; y 2) que la misma fue instalada por el desarrollador.

En su conclusión de derecho, que la presunción de corrección que permea a la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan fue rebatida.

El 20 de junio de 2016, la Asociación de Residentes presentó su alegato en oposición. Tras alegar que la solicitud de reconsideración presentada ante la División de Reconsideración cumplía con los criterios reglamentarios para su adjudicación, arguyó que los errores planteados no se habían cometido. De ahí, que sostuvo que procedía confirmar la determinación administrativa impugnada, pues esta estaba sustentada en prueba sustancial que surgía del expediente administrativo.

El 27 de junio de 2016, la DROGPe hizo lo propio. En primera instancia, destacó la nulidad de la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio. Indicó que a la fecha en que la entidad municipal autorizó la solicitud del recurrente no tenía autoridad para ello, ya que el Convenio de Transferencia mediante el cual se le delegó la facultad de conceder permisos no había sido renovado. En cuanto a los errores señalados, adujo que no fueron cometidos y que la decisión emitida estaba basada en su *expertise*, por lo que merecía nuestra deferencia.

Al día de hoy, ha transcurrido en exceso el término que provee la Regla 63 de nuestro Reglamento, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 63, para que la Oficina de Permisos del Municipio presentara su alegato, mas esta no ha comparecido. En consecuencia, procedemos a atender el recurso, sin el beneficio de la comparecencia escrita de dicha parte.

II.

A. Facultad de los municipios para conceder permisos

La Ley Núm. 161-2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRÁ sec. 9011 *et seq.*, según enmendada, creó la Oficina de Gerencia de Permisos [por sus siglas, OGPe], adscrita a la Junta de Planificación. Artículo 2.1 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRÁ sec. 9012. Este estatuto le transfirió a la OGPe las funciones de la Administración de Reglamentos y Permisos y, por ende, le confirió la facultad para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos en Puerto Rico. Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings, 191 DPR 228, 236 (2014); Artículos 2.3, 2.5, 2.20 y 8.1 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRÁ secs. 9012b, 9012d, 9012s y 9018.

Asimismo, con la promulgación de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, se adoptó como política pública asegurar la transparencia y la agilización en el proceso de evaluación para el otorgamiento de permisos. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161-2009, *supra*; Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan, 194 DPR 547, 552-553 (2016). Con ello en mente, se reconoció la facultad de los municipios autónomos para otorgar y denegar permisos, en virtud de la Ley Núm. 81-1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, 21 LPRÁ sec. 4001 *et seq.*, según enmendada [Ley de Municipios Autónomos]. Artículo 2.5 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRÁ sec. 9012d; Wildralee Laureano v. Municipio Autónomo de Bayamón, 2017 TSPR 27, 197 DPR ____ (2017), res. 22 de febrero de 2017.

El Artículo 14.004 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRÁ sec. 4654, establece que toda delegación de competencias

a un municipio se hará mediante un convenio. Por su parte, la Ley Núm. 161-2009, *supra*, define el “convenio de delegación” como un “[a]cuerdo mediante el cual el Gobierno Central transfiere total o parcialmente a un municipio competencias, facultades y responsabilidades específicas bajo las disposiciones de [la Ley de Municipios Autónomos, *supra*,] delimitando su alcance y su ámbito de jurisdicción”. Artículo 1.5 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRC sec. 9011 (17); Wildralee Laureano v. Municipio Autónomo de Bayamón, *supra*.

El Artículo 14.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRC sec. 4655, dispone que todo convenio de delegación de competencias deberá disponer:

(a) Las competencias, facultades y responsabilidades específicas a delegarse, delimitando en la forma más precisa posible su alcance y ámbito de jurisdicción.

[...]

(e) Las ordenanzas, resoluciones o reglamentos que deberá adoptar el municipio para que la delegación sea efectiva y los reglamentos o reglas que debe adoptar la agencia pública. [...]

[...]

(g) El término de tiempo durante el cual el municipio ejercerá la competencia o la vigencia del convenio, las causas para revocar o retrotraer la competencia delegada y las consecuencias de cualquier incumplimiento o violación del convenio por parte del municipio o de la agencia delegante. (Énfasis suplido).

En virtud de la Ley de Municipios Autónomos, *supra*, el gobierno central le transfirió al Municipio Autónomo de San Juan ciertas facultades relacionadas con la ordenación territorial, según dispuestas en las Jerarquías I, II, III, IV y V del Artículo 13.012 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRC sec. 4610.⁶ Parte III, Sección A (1) del Convenio de Transferencia, *supra*.

⁶ El Artículo 13.012 de la Ley de Municipios Autónomos, *supra*, establece que la transferencia de las facultades a delegarse a los municipios se realizaría mediante clasificaciones denominadas “jerarquías”, las cuales se dividen en los cinco niveles mencionados.

Específicamente, se le confirió el poder para “recibir, evaluar y decidir sobre peticiones de autorizaciones, permisos o enmiendas de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos”. *Ibíd.* Para ello, el Municipio se comprometió a crear y mantener, entre otras cosas, una Oficina de Permisos.⁷ Parte III, Sección C (6) del Convenio de Transferencia, *supra*; Artículos 13.012 y 13.013 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPR sec. 4610 (c) y 4611.

Luego de su ratificación por la Legislatura Municipal, el Alcalde del Municipio de San Juan, el Gobernador y los Presidentes de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos [ARPe], el Convenio de Transferencia con el Municipio de San Juan entró en vigor el 29 de mayo de 2009 y tendría una vigencia de cinco años. Parte VIII, Sección D; Parte IX del Convenio de Transferencia, *supra*.

En cuanto al Convenio de Transferencia, del mismo se desprende lo siguiente:

[s]i, previo a la fecha de vencimiento del Convenio, el Municipio ha expresado su interés de continuar ejerciendo las facultades delegadas, podrá mantener su jurisdicción en cuanto a dichas facultades, hasta que entre en vigor un nuevo Convenio entre las partes. *Ibíd.* (Énfasis suplido).

B. Conocimiento judicial

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando al Profesor Chiesa, ha señalado que “el conocimiento judicial es un medio de prueba [que t]rata de establecer un hecho como cierto sin la

⁷ La Ley de Municipios Autónomos, *supra*, define “Oficina de Permisos” como: la agencia, dependencia o unidad administrativa de uno o varios municipios con la función y responsabilidad de considerar y resolver lo que corresponda en los asuntos de autorizaciones y permisos de uso, construcción o instalaciones de rótulos y anuncios del municipio o municipios a que corresponda. 21 LPR sec. 4601 (m).

necesidad formal de presentar evidencia". U.P.R. v. Laborde Torres y otros, 180 DPR 253, 276 (2010). En lo pertinente, la Regla 201 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 201, permite que los tribunales tomen conocimiento judicial de hechos adjudicativos a iniciativa propia o a solicitud de parte.

La mencionada regla establece que:

(B) El Tribunal podrá tomar conocimiento judicial solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable porque:

(1) es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal, o

(2) es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada. *Ibíd.*

En ese sentido, los tribunales pueden tomar conocimiento de: (1) hechos que son notorios, y (2) de hechos que, aunque no sean notorios o de conocimiento general, son pertinentes, admisibles y de fácil verificación. U.P.R. v. Laborde Torres y otros, *supra*, págs. 277-278; Pérez v. Mun. de Lares, 155 DPR 697, 704-705 (2001).

C. Obligación de las agencias de cumplir sus reglamentos

La promulgación de reglamentos por parte de las agencias administrativas sirve para definir los límites y contornos de la autoridad delegada por la Asamblea Legislativa. López Leyro v. E.L.A., 173 DPR 15, 24 (2008). Los reglamentos "tienen fuerza de ley por ser de carácter vinculante y determinante en cuanto los derechos, deberes y obligaciones de las personas sujetas a la jurisdicción de la agencia". Ayala Hernández v. Consejo Titulares, 190 DPR 547, 568 (2014). Los organismos administrativos están obligados a cumplir con sus propios reglamentos una vez promulgados, y son responsables de aplicarlos celosamente,

dentro de los parámetros pautados en su ley orgánica. *Id.*, págs. 568-569.

El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos, Reglamento Núm. 8457 de 24 de marzo de 2014 [Reglamento Núm. 8457], “establece las reglas que regirán los procedimientos relacionados con la radicación, trámite, y adjudicación de las reconsideraciones” instadas ante la consideración de la División de Reconsideración”, de acuerdo a los postulados de la Ley Núm. 161-2009, *supra*. Regla 3, Reglamento Núm. 8457, *supra*.

En lo pertinente, el inciso (H) de la Regla 5 del Reglamento Núm. 8457, *supra*, establece los criterios que deberá considerar la División de Reconsideración a la hora de determinar si acogerá una solicitud de reconsideración, a saber:

- a. El descubrimiento de nueva evidencia pertinente y esencial relacionada con el caso que cuya admisibilidad haga más probable una determinación contraria a la tomada y que a pesar de una diligencia razonable no pudo haber sido descubierta antes de la determinación de la OGPe, Profesional Autorizado, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V.
- b. La comisión de un error sustantivo o de procedimiento que convierta la decisión en una contraria a derecho.
- c. La necesidad de corregir la decisión de forma que el interés público quede mejor protegido. *Ibíd.*

D. Querellas ante la Oficina de Permisos Municipal

En lo que respecta a la presentación de querellas, la Ley Núm. 161-2009, *supra*, dispone que:

[e]l público en general podrá presentar querellas ante la Oficina de Gerencia de Permisos, ante las entidades gubernamentales concernidas o ante los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. Dichas querellas atenderán el alegado incumplimiento con:

- (a) las disposiciones de los permisos expedidos;
- (b) la alegada ausencia de un permiso requerido, o

(c) el incumplimiento con cualquier disposición de este capítulo, el Reglamento Conjunto adoptado al amparo del mismo, las Leyes Habilitadoras de las entidades gubernamentales concernidas, la Ley de Municipios Autónomos o los reglamentos, según corresponda. Artículo 14.4 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9024c.

Como parte de la nueva estructura organizacional que trajo consigo la Ley Núm. 161-2009, *supra*, se creó la División de Reconsideración con el propósito de “atender las reconsideraciones finales de la OGPe, de los profesionales autorizados y de los Municipios con Jerarquía de la I a la V”. Artículo 3.1 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9013. Con la creación de la División de Reconsideración se proveyó para que:

[e]l Director de la División de Reconsideraciones de Determinaciones Finales será un Juez Administrativo, el cual tendrá la función de atender las reconsideraciones de las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia, 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. *Ibíd.*

E. Revisión de decisiones administrativas

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la experiencia y pericia de las agencias respecto a las facultades que les han sido delegadas. Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 215 (2012). Nuestro más Alto Foro ha establecido que las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. González Segarra et al. v. CFSE, 188 DPR 252, 276 (2013). Por ello, es necesario que aquel que desee impugnar dichas decisiones presente evidencia suficiente que derrote la presunción de validez de la que gozan

las mismas y no descansa en meras alegaciones. Pacheco v. Estancias, 160 DPR 409, 431 (2003).

Conforme lo ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción. Mun. de San Juan v. CRIM, 178 DPR 163, 175 (2010). Por tanto, nuestra función se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 728 (2005).

De manera, que cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Id.*, pág. 729. En conclusión, el tribunal solo podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no pueda encontrar una base racional para explicar la determinación administrativa. Hernández Álvarez v. Centro Unido, 168 DPR 592, 616 (2006).

Respecto a la deferencia que debemos concederle a las determinaciones de la OGPe, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteró recientemente en Wildralee Laureano v. Municipio Autónomo de Bayamón, *supra*, que:

[s]e presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los profesionales autorizados.⁸

⁸ Véase además, 23 LPRa sec. 9019i.

III.

Antes de entrar a considerar los señalamientos de error formulados por Decós Soto en el recurso ante nuestra consideración, atenderemos el planteamiento relativo a la nulidad de la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio, según argüido por la División de Reconsideración.

En su alegato, la DROGPe alega que la Resolución emitida por la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan el 7 de diciembre de 2015, concediendo el permiso de acceso a favor del recurrente es nula y, por ende, nunca tuvo vigencia. Adujo que la misma fue emitida sin autoridad para ello, debido a que el Convenio de Transferencia mediante el cual se delegó al Municipio de San Juan la facultad para expedir permisos, de conformidad con la Ley Núm. 161-2009, *supra*, había expirado desde el 29 de mayo de 2014.

Según señalamos, la Ley de Municipios Autónomos, *supra*, exige que toda delegación de facultades a un municipio se realice mediante un convenio. El Convenio de Transferencia otorgado entre el Gobierno Central y el Municipio Autónomo de San Juan el 29 de mayo de 2009, le transfirió a este último la facultad para conceder permisos, como el solicitado por el aquí recurrente, por un término de cinco años. De un examen de dicho acuerdo surge que el Municipio podía expresar, antes de la fecha de vencimiento del Convenio de Transferencia, su interés en continuar ejerciendo los poderes delegados hasta tanto entrara en vigor un nuevo convenio.

A pesar de que el Municipio de San Juan no ha comparecido, tomamos conocimiento judicial de que previo al 29 de mayo de 2014, fecha en que culminaba el periodo de cinco años, hizo

constar su interés en continuar ejerciendo las facultades delegadas mediante el Convenio de Transferencia.

Si bien en el dictamen al que hace referencia la DROGPe en su escrito se indica que el Convenio de Transferencia no fue renovado,⁹ se desprende de otro caso de este Foro,¹⁰ y otros documentos,¹¹ de los cuales tomamos conocimiento judicial, que el Municipio de San Juan solicitó la extensión o renovación del Convenio de Transferencia antes de expirado el término de vigencia del mismo.

En nuestra sociedad los jueces ejercen una función de equilibrio en los conflictos humanos que debe reposar sobre el sabio y recto ejercicio de las funciones judiciales. Martí Soler v. Gallardo Álvarez, 170 DPR 1, 7-8 (2007). De un estudio de las fuentes antes citadas, somos de la opinión de que el Municipio

⁹ En la Sentencia emitida por este Tribunal el 10 de febrero de 2016 en el caso núm. KLRA201500749, Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan v. Tactical Mesh, Inc., un panel hermano señaló que:

[a]l examinar el Convenio de Transferencias del Municipio de San Juan, el mismo tuvo una vigencia de cinco (5) años, a partir del 29 de mayo de 2009, por lo que duró hasta el 29 de mayo de 2014. La OPM no alega ni ofrece documento alguno que refleje que el Municipio solicitó una extensión o renovación del Convenio de Transferencias, según claramente lo exige el convenio y la ley. Tampoco surge del expediente.

No obstante, la controversia de dicho pleito se centraba en la facultad de la Oficina de Permisos del Municipio para atribuirse facultades que no le habían sido delegadas en el Convenio de Transferencias y respecto a que la OGPe era la agencia con jurisdicción para atender la solicitud de permiso, pues retenía autoridad para ello, al haber sido la ARPe quien el originalmente expidió la solicitud.

¹⁰ Mediante una Sentencia de 10 de mayo de 2016 en el caso núm. KLRA201600146, Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan v. Jesús B. Rodríguez Quiñones, este Foro determinó que el Municipio demostró interés en renovar el Convenio de Transferencia, mediante una carta de 10 de abril de 2014, a esos efectos. Al momento de emitir dicho dictamen, se tomó en consideración lo dispuesto en el caso citado por la DROGPe en su escrito. Sobre el particular, expresó el panel hermano en una nota al calce que:

el caso número KLRA201500749 resuelto por un hermano panel fue citado en las mociones presentadas por OPM y la División de Reconsideración. Reconocemos que en la referida sentencia, el hermano panel hizo constar que no tuvo el beneficio de prueba alguna porque la OPM no ofreció ni presentó documento alguno que reflejara que el Municipio haya solicitado una extensión o renovación del Convenio de Transferencias en distinción al caso de epígrafe en la cual sí se presentaron los documentos antes señalados. (Énfasis suprimido).

¹¹ <http://www.noticel.com/uploads/gallery/documents/294df78872cc37355b7f032f198ebb90.pdf>

Autónomo de San Juan expresó su interés en renovar el Convenio de Transferencia, e incluso, solicitó su ampliación.¹²

De acuerdo con el derecho aplicable, tomamos conocimiento judicial de que la facultad reconocida a la Oficina de Permisos del Municipio en el Convenio de Transferencia de 2009 continua vigente, por ser un hecho cuya comprobación y exactitud pudo ser revisada. De manera, que no le asiste razón a la División de Reconsideración al señalar que la Oficina de Permisos del Municipio carecía de capacidad para atender y conceder la solicitud del aquí recurrente.

Por los fundamentos antes expuestos, y por entender que el Municipio Autónomo de San Juan ostentaba la facultad para expedir el permiso otorgado a favor de Decós Soto, procedemos a discutir los señalamientos de error planteados en el recurso ante nos.

En el primer error señalado, el recurrente adujo que la DROGPe actuó de forma irrazonable, arbitraria, caprichosa y en contravención a las disposiciones del Reglamento Núm. 8457, *supra*, al acoger la solicitud de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes relativa a la determinación de la Oficina de Permisos del Municipio. Arguyó que la moción en cuestión no cumplía con ninguno de los criterios de la Regla 5 (H) del Reglamento Núm. 8457, *supra*. No le asiste razón. Veamos.

De la solicitud de reconsideración presentada por la recurrida ante la División de Reconsideración se desprende la comisión de errores sustanciales o de procedimiento por parte de

¹² Véase, comunicación del 27 de enero de 2016 remitida por el ex Gobernador, Hon. Alejandro J. García Padilla, a la Alcaldesa del Municipio de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto.

<http://www.noticel.com/uploads/gallery/documents/294df78872cc37355b7f032f198ebb90.pdf>

la Oficina de Permisos del Municipio, específicamente con relación a las determinaciones de hecho y conclusiones de hecho. Del dictamen recurrido surge que el ente municipal interpretó que: (1) mediante la prueba desfilada por la Asociación de Residentes esta pretendía establecer la existencia de una controversia respecto a la cabida y las colindancias de las fincas, y (2) el Municipio de San Juan era titular de la Calle Rey por el mero hecho de haberla asfaltado en una ocasión, a pesar de que no existía una escritura pública a esos efectos.

En vista de lo anterior y en aras de que el interés público quedara mejor protegido, no erró la División de Reconsideración al acoger la solicitud de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes. En conclusión, no se cometió el primer error señalado.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto los restantes señalamientos de error.

Decós Soto expuso que la DROGPe incidió al concluir que la moción de reconsideración instada por la Asociación de Residentes no estaba fundamentada en discrepancias relativas a las colindancias y cabida del predio objeto del permiso y de la Urbanización, a pesar de que se cuestionaban las constancias del Registro de la Propiedad. Sostuvo que lo que procedía era que la recurrida llevara a cabo un proceso de rectificación de cabida o de deslinde. Dado lo anterior, alegó que la División de Reconsideración erró al concluir, sin que mediara nueva evidencia a esos efectos, que la verja estaba en terreno de la Asociación de Residentes y que la misma fue instalada por el desarrollador de la Urbanización. Por tanto, sostuvo que la presunción de corrección que permeaba la determinación de la Oficina de Permisos del

Municipio no fue rebatida y debió ser sostenida por la agencia recurrida. Tampoco le asiste razón. Veamos.

La solicitud presentada por Decós Soto ante la Oficina de Permisos del Municipio comprendía la construcción de un acceso peatonal y vehicular para su solar utilizando la Calle Rey que forma parte de la Urbanización, lo que implicaba la remoción de la verja de alambre eslabonado que dividía las fincas. Por tanto, la intervención de la agencia se debió circunscribir a evaluar la procedencia de la solicitud del recurrente. Como foro revisor, nuestras funciones se ciñen a entender en los asuntos traídos ante la atención del foro revisado.

De conformidad con el expediente administrativo, en el presente caso no existe controversia sobre las constancias del Registro de la Propiedad y la titularidad de las fincas. Las posibles discrepancias en la cabida del solar del recurrente fueron traídas a colación por la Asociación de Residentes con el propósito de cuestionar la validez en el otorgamiento del permiso de acceso, el cual fue concedido en conexión al permiso de construcción previamente otorgado a favor del recurrente para erigir una residencia en la finca en cuestión. En ese sentido, las alegadas inconsistencias en la cabida del solar perteneciente al recurrente son irrelevantes a la disposición del pleito, ya que con ello la recurrida meramente intentaba hacer constar para récord las aparentes irregularidades en la concesión de los permisos a favor de Decós Soto.

Del mismo modo, concluimos que no existe una confusión de los linderos, por lo que no cabe hablar de la necesidad de una acción de deslinde. Conforme determinó la DROGPe, los planos de inscripción de la Urbanización y el plano de mensura del agrimensor de la Asociación establecen con claridad las

colindancias de las fincas. De los documentos antes mencionados, se desprende que la verja que divide los solares se encuentra en un espacio de terreno que es parte de la Urbanización, particularmente, entre la Calle Rey y la colindancia con la finca de Decós Soto. Ante tal situación, la Oficina de Permisos del Municipio no podía conceder el acceso a favor del recurrente sin que mediara un proceso de expropiación y/o sin que la finca del recurrente contara con una servidumbre de paso a su favor.

En virtud de lo antes resuelto, compartimos el criterio de la agencia recurrida que concluyó que la verja de alambre eslabonado que se encuentra al final de la Calle Rey estaba dentro del terreno de la Urbanización y que fue instalada por el desarrollador de la misma. De la prueba evaluada y creída por la División de Reconsideración, en particular, el plano de inscripción de la Urbanización y el testimonio del perito de la Asociación de Residentes,¹³ al cual la agencia le mereció entero crédito, se desprende que la verja es una perimetral desarrollada dentro de terrenos de la Urbanización y que forma parte de los elementos comunes cedidos por el desarrollador a la Asociación de Residentes. No existe prueba en el expediente administrativo que controvierta lo resuelto por la División de Reconsideración.

Antes de concluir, debemos hacer constar que Decós Soto obvia el hecho de que del expediente surgen un conjunto de razones que demuestran que la concesión del permiso de acceso por parte de la Oficina de Permisos del Municipio no cumplía con el ordenamiento jurídico aplicable. Por ende, resultan inmeritorios sus argumentos.

¹³ A pesar de que el recurrente impugna el testimonio del perito de la Asociación de Residentes, el Ing. Alex A. Hornedo Robles, no proveyó copia de la transcripción de las vistas ante las agencias ni algún otro mecanismo por el cual podamos constatar dicho testimonio.

A modo de ejemplo, cabe señalar que permitir el acceso de titulares de fincas colindantes por las calles de la Urbanización implicaría el derrumbamiento de las verjas perimetrales de la misma y que se reconociera que estos tienen una servidumbre de paso, cuando no la tienen. Ello, tendría como consecuencia que estos se pudieran hacer formar parte de la Urbanización, sin estar sujetos a las condiciones restrictivas de la misma, desvirtuando así el concepto del proyecto.

Por otro lado, surge de la solicitud de acceso presentada por Decós Soto que este se proponía a segregar y vender la parte de su finca que tiene acceso al Camino Los González, para que la porción del solar donde ubica la residencia quedara enclavada.¹⁴ En otras palabras, el único acceso a la vivienda sería a través de la Calle del Rey de la Urbanización. De ser así, la falta de salida provocada por el propio recurrente, crearía un obstáculo al presente inexistente,¹⁵ en contravención a los postulados vigentes en nuestro ordenamiento jurídico respecto a la doctrina sobre fincas enclavadas y servidumbres de paso.¹⁶

Luego de examinar detenidamente los hechos particulares del caso y a la luz del derecho aplicable, consideramos que el remedio concedido por la agencia recurrida fue apropiado. Concluimos que la determinación de la División de Reconsideración, organismo de la OGPe con la responsabilidad y el *expertise* para evaluar las solicitudes de reconsideración de las determinaciones finales de los municipios, merece nuestra

¹⁴ Véanse, págs. 102-103 del apéndice del recurso presentado por el recurrente.

¹⁵ Del resumen del testimonio vertido por Decós Soto en la vista celebrada ante la Oficina de Permisos del Municipio el 19 de agosto de 2014, surge que este declaró que: "el trayecto hacia el Camino Los González es un camino angosto, no está embreado, es un trayecto, de más de quinientos pies (500') que no tiene alumbrado y en la entrada hay una iglesia que reduce el espacio para entrar "es un poquito incómodo"; para entrar". Véase, pág. 28 del apéndice del recurso presentado por el recurrente.

¹⁶ Véanse, Artículos 500-506 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1731-1737.

deferencia. Del expediente, no se desprende que su actuación fuera arbitraria, ilegal o irrazonable, ni mucho menos denota un abuso de discreción.

Las determinaciones de hecho de la DROGPe están basadas en evidencia sustancial que surge del expediente administrativo y sus conclusiones de derecho son correctas. Toda vez que no surgen razones por las cuales debamos interferir con el criterio de la agencia, nos abstenemos de hacerlo. En mérito de lo anterior, resolvemos que no se cometieron los errores señalados.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Resolución emitida por la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos el 6 de abril de 2016.

Notifíquese.

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