

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL ESPECIAL
(Orden Administrativa TA 2017-015)

NEW CENTURY
DEVELOPMENT, INC.
Interventora-Recurrente

v.

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
Agencia Recurrída

v.

FRINGE AREA IV, LLC
Proponente-Recurrída

KLRA201601170

Revisión Judicial
procedente de la
Junta de
Planificación

Consulta Núm.
2013-CUB-0011

Determinación de
Incumplimiento
Ambiental 2014-
DEA-0042

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

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

I.

El 9 de noviembre de 2016 New Century Development, Inc. (en adelante “Parte Recurrente” o “NCD”) presentó una “Solicitud de Revisión Judicial”. En la misma, nos solicitó que revisemos la Resolución emitida por la Junta de Planificación (en lo sucesivo “Junta”) el 29 de septiembre de 2016, notificada el 11 de octubre de 2016. En la Resolución, la Junta declaró “No Ha Lugar” la Solicitud de Reconsideración presentada por la Parte Recurrente y reafirmó el acuerdo de aprobación a la Consulta Número 2013-CUB-00011, según había determinado en la Resolución emitida el 16 de junio de 2016 (notificada el 20 de junio de 2016). Además, la Parte Recurrente nos solicitó que revisemos la determinación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (en adelante “OGPe”) del 21 de mayo de 2014.

II.

El 3 de abril de 2013 Fringe Area IV, LLC (en lo sucesivo “Parte Recurrída”) presentó una consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto comercial/turístico en una propiedad que ubica en el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante “Municipio”). El 23 de abril de 2013 el Municipio elevó la consulta a la Junta Adjudicativa de la OGPe, quien identificó la consulta con el número 2013-CUB-00011. Además, la Parte Recurrída presentó ante el Municipio una “Solicitud de Recomendación Ambiental” para dicha consulta.

El 28 de agosto de 2013, la Parte Recurrente presentó ante la Junta Adjudicativa una solicitud de intervención. El 13 de diciembre de 2013 la OGPe aprobó dicha solicitud, mediante “Resolución sobre Solicitud de Intervención”. En esta concluyó que la solicitud de NCD cumplía con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permiso para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, así como con la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”.

Tras la aprobación de la Ley Núm. 151-2013, la cual enmendó “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, la OGPe transfirió la consulta de ubicación a la Junta de Planificación. El 7 de mayo de 2014 la Junta acordó dejar en suspenso el procedimiento de consulta hasta que la Parte Recurrída acreditara haber sometido el correspondiente documento ambiental a la OGPe. El 16 de mayo de 2014 Fringe Area IV, LLC presentó prueba de la solicitud de determinación ambiental que presentó ante el Municipio, así como de los comentarios de la Compañía de Turismo del 26 de abril de 2013.

El 16 de mayo de 2014 el Municipio elevó la solicitud de Evaluación Ambiental (núm. 2014-DEA-00042) a la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental de la OGPe. Mediante la

Resolución emitida el 21 de mayo de 2014, la OGPe aprobó la determinación de cumplimiento ambiental para el proyecto objeto de la consulta de ubicación. El 30 de mayo de 2014 la Parte Recurrida sometió a la Junta copia de la “Determinación de Cumplimiento Ambiental” emitida por la OGPe. Tomamos conocimiento judicial¹ de que sobre dicha determinación el 29 de enero de 2016 este Tribunal emitió una “Sentencia” en el caso KLRA201401213. En ésta, se desestimó el recurso de revisión judicial presentado por NCD, al concluir que éste carecía de legitimación activa para incoarlo. Durante el proceso administrativo de la Consulta Núm. 2013-CUB-00011, Fringe Area IV, LLC informó a la Junta que el Tribunal Supremo había declarado “no ha lugar” la “Petición de *Certiorari*” presentada por NCD, en relación a la Sentencia emitida por este foro en el caso KLRA201401213². Luego, la Parte Recurrente presentó ante la Junta una moción en la que informó que el 28 de septiembre de 2016 había solicitado reconsideración ante el Tribunal Supremo³.

El 18 de noviembre de 2016 este foro emitió una Resolución donde se expresó a la Parte Recurrente que:

Respecto a la determinación administrativa que se informa se encuentra pendiente ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y que se trae a nuestra consideración en este recurso ‘como medida cautelar’, se advierte a la parte recurrente que deberá asegurarse de presentar ante nos controversias que se encuentren maduras y sobre las cuales tengamos jurisdicción.

El 13 de enero de 2017 la Parte Recurrente presentó ante este tribunal una “Moción en Cumplimiento de Orden”. En la misma, adujo que la decisión sobre la Determinación de Cumplimiento Ambiental: 2014-DEA-00042 podía ser revisada por este foro, “...ya que tanto el Tribunal de Apelaciones como el Tribunal Supremo lo

¹ Véase: Regla 201 de las de Evidencia de 2009, 32 LPRA Ap. VI; U.P.R. v. Laborde Torres y otros I, 180 DPR 253, 281 (2010).

² Véase páginas 2472-2477 del Apéndice de la Parte Recurrente.

³ Véase páginas 2478-2490 del Apéndice de la Parte Recurrente.

que hicieron fue declinar jurisdicción sobre la reclamación de NCD, por lo que ninguno de ellos ha adjudicado los méritos la reclamación en cuanto a la DCA.”

El 3 de febrero de 2017 la Parte Recurrída presentó ante este foro “Escrito Informativo”, con el cual incluyó copia de la “Resolución” emitida por nuestro Máximo Foro el 16 de diciembre de 2016, notificada el 29 de diciembre de 2016. En ésta, el Tribunal Supremo declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración presentada por NCD.

Luego de varias vistas e incidentes procesales, la Junta emitió una “Resolución” el 16 de junio de 2016, notificada el 20 de junio de 2016, en la cual aprobó la consulta de ubicación presentada por la Parte Recurrída. Insatisfecho, NCD presentó ante la Junta una “Solicitud de Reconsideración” el 11 de julio de 2016. El 19 de julio de 2016, notificada el 21 de julio de 2016, la Junta emitió una “Resolución”, acogiendo la solicitud de reconsideración y dejando en suspenso la misma por veinte (20) días para que la Parte Recurrída se expresara. El 9 de agosto de 2016 la Parte Recurrída presentó “Réplica a Solicitud de Reconsideración”. Por su parte, el 22 de agosto de 2016 NCD sometió “Dúplica de NCD a “Réplica a Solicitud de Reconsideración”. Con fecha del 8 de septiembre de 2016, Fringe Area IV, LLC, presentó “Escrito en Torno a Dúplica de New Century”. El 26 de septiembre de 2016 la Parte Recurrente sometió “Réplica de NCD a ‘Escrito en torno a Dúplica de New Century’”.

La Junta emitió “Resolución” el 29 de septiembre de 2016, notificada el 11 de octubre de 2016, en la que reafirmó su determinación en cuanto a la aprobación de la consulta y declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración. Inconforme, NCD presentó ante este tribunal una “Solicitud de Revisión Judicial”, en la que planteó veintiún (21) señalamientos de error.

El 26 de enero de 2017 Fringe Area IV, LLC, presentó una “Solicitud de Desestimaci[ó]n”, en la cual señaló que NCD carece de acción legitimada para incoar la solicitud de revisión judicial. En síntesis, adujo que la Parte Recurrente no es dueña de *The Mall of San Juan*, pues NCD vendió la totalidad de la finca a Plaza International Puerto Rico, LLC, (en adelante “PIPR”) y por esta razón no puede considerarse como un competidor preocupado por una justa y legal competencia. También, señaló que la Parte Recurrente no demostró a este tribunal que sufrió, sufre o sufrirá un daño claro, real y palpable, específico y no abstracto o especulativo por el proyecto objeto de consulta, por lo que no es una parte adversamente afectada. La Parte Recurrída arguyó que, aún si NCD fuera dueña de “*The Mall of San Juan*”, ésta no demostró cómo se afecta por la aprobación de la consulta y simplemente señaló que es una parte adversamente afectada. También, la Parte Recurrída adujo que NCD intenta re-litigar asuntos que ya fueron resueltos por este tribunal, como lo es la “Determinación de Cumplimiento Ambiental” del proyecto de Fringe Area IV, LLC, autorizada por la OGPe.

El 10 de febrero de 2017 emitimos varias Resoluciones⁴. Entre éstas, considerando la “Solicitud de Desestimación” presentada por la Parte Recurrída, concedimos a la Parte Recurrente diez (10) días para formular sus argumentos sobre lo planteado e ilustrarnos sobre por qué no procede la desestimación. La Parte Recurrente presentó “Moción en Solicitud de Breve Término”, para presentar su escrito el 23 de febrero de 2017. Asimismo, la Junta solicitó, mediante moción presentada el 24 de febrero de 2017, extensión del término para presentar sus argumentos en torno a la “Solicitud de Desestimación”. El 2 de marzo de 2017 emitimos una Resolución en

⁴ El Juez Torres Ramírez fue asignado a participar en este Panel por virtud de la Orden Administrativa Núm. TA 2017-015 el 23 de enero de 2017.

la que concedimos a las partes hasta el 7 de marzo de 2017 para exponer su posición respecto a la “Solicitud de Desestimación”.

El 7 de marzo de 2017 la Junta sometió “Moción en Cumplimiento de Orden”. En ésta, señaló que la Parte Recurrente no ha demostrado tener legitimación activa para comparecer ante este tribunal, pues comparecieron sin discutir o especificar el por qué y en calidad de qué comparecen. La Junta adujo que NCD sólo se limitó a señalar que tiene interés propietario y económico en “*The Mall of San Juan*”.

El 9 de marzo de 2017 la Parte Recurrente sometió “Oposición de NCD a Solicitud de Desestimación”. En resumen, la Parte Recurrente arguyó que posee un interés propietario y económico en “*The Mall of San Juan*”, el cual se vería afectado por la aprobación de la consulta del caso que nos ocupa. NCD señaló que, a pesar de que PIPR es el dueño registral de “*The Mall of San Juan*”, éste posee un interés sobre dicha propiedad, ya que es miembro de PIPR. Además, adujo que posee un derecho de superficie y derechos de desarrollo adicionales sobre la propiedad. La Parte Recurrente alegó que entre los derechos adicionales que posee se encuentran el desarrollo de un edificio de oficinas, que competiría directamente con el edificio de oficinas que ubica en el Centro Comercial Plaza Las Américas, y la construcción de un hotel, que competiría directamente con el proyecto propuesto por la Parte Recurrída. También, adujo que su interés propietario y económico abarca su preocupación como competidor preocupado por una justa y legal competencia en el mercado, pues con la aprobación de la consulta, las ventas de “*The Mall of San Juan*” se reducirían. NCD hizo alusión a unos informes preparados por sus peritos, en donde se concluyó que en el primer año de operaciones sus ventas se verían reducidas, como mínimo, en \$22.4 millones y, como máximo, en \$31.54 millones. Entendemos que el informe al que NCD hace referencia es

el que se encuentra en las páginas 2629-2668 del Apéndice de la Parte Recurrente. El informe, intitulado “Evaluación de Factores Socioeconómicos y de Mercado relacionados con Propuesta de Expansión de Plaza las Américas (Fringe Area IV, LLC.)”, tiene fecha de julio 2014 y fue preparado por el Dr. Edwin Irizary Mora. De la parte introductoria de éste surge que “NCD está en el proceso de construcción de una instalación comercial conocida como *The Mall of San Juan*, que ubica en la Región de San Juan.” Véase la nota al calce número 2, de la página 2631 del apéndice. Por ende, el informe parte de la premisa de que NCD es la dueña de *The Mall of San Juan*. Específicamente, en la página 2666 del Apéndice (página 36 del estudio) se indica “*The Mall of San Juan*, propiedad de NCD”.

Examinados los escritos presentados por las partes, procederemos a resolver la solicitud de desestimación.

III.

-A-

La jurisdicción es la fuente principal de autoridad de un tribunal para decidir casos y controversias. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 909 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011), citando a *Asoc. Punta las Marías v. A.R.Pe.*, 170 D.P.R. 253, 263 (2007); *C.R.I.M. v. Méndez Torres*, 174 DPR 216, 225 (2008). En reiteradas ocasiones nuestro Máximo Tribunal ha expresado que: “...los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, viniendo obligados, incluso, a considerar dicho asunto aun en ausencia de señalamiento a esos efectos por las partes, esto es, motu proprio.” *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 362 (2001).

La jurisdicción “...se halla gobernada por la aplicación de las diversas doctrinas que dan vida al principio de justiciabilidad...”. *Sánchez v. Srio. de Justicia*, 157 DPR 360, 370 (2002). Conforme al principio de justiciabilidad, el poder de revisión judicial sólo puede

ejercerse en un asunto que presente un caso o una controversia. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, 178 DPR 563, 571 (2010). El poder de revisión no puede ejercerse en circunstancias donde haya una controversia abstracta y donde su solución no tendría consecuencias para las partes. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, supra, pág. 572. Véase, además, *E.L.A. v. Aguayo*, 89 D.P.R. 552, 558-59 (1958). Pues “los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un **interés real** de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”. *E.L.A. v. Aguayo*, supra, pág. 559.

Las doctrinas que dan vida al principio de justiciabilidad son: legitimación activa, academicidad y cuestión política. *Sánchez v. Srio. de Justicia*, supra, pág. 370. En lo pertinente al caso que nos ocupa, la doctrina de legitimación activa exige que la parte que promueve la acción demuestre que: “...1) que ha sufrido un daño claro y palpable; 2) que el referido daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; 3) que existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; 4) y que la causa de acción surge al palio de la Constitución o de una ley”. *Sánchez v. Srio. de Justicia*, supra, pág. 371.

La sección 4.2, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (“LPAU”), 3 LPRA sec. 2172 (1988), dispone que:

Una **parte adversamente** afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la sec. 2165 de este título, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.... (Énfasis nuestro).

El promovente de la revisión judicial tiene cumplir con los siguientes requisitos: (1) ser parte y (2) estar “adversamente

afectado” por la decisión administrativa. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, supra, págs. 575-576. En cuanto al requisito de ser parte, la sección 1.3 de LPAU, *supra*, dispone que parte: “[s]ignifica toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento.” Véase, además, *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, supra, pág. 576. Para efectos de una revisión judicial es parte la persona objeto de la acción administrativa. Íd. Además, se considera parte, para fines de presentar un recurso de revisión judicial, las personas naturales o jurídicas que habiendo participado e intervenido en el proceso administrativo, la agencia les hizo parte, luego de una solicitud formal y fundamentada al respecto, mediante el mecanismo intervención. Íd.

Respecto al requisito de parte adversamente afectada, nuestro Máximo Tribunal señaló en *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, ante, pág. 577, que a pesar de que la frase no fue definida por el legislador, al interpretarla es posible concluir que el adverbio “adversamente” se utilizó para cualificar afectación y que, por lo tanto, no es suficiente que la actuación de la agencia tenga efecto sobre el litigante sino que dicho efecto tiene que ser adverso y desfavorable a sus intereses. Además, en el citado caso el Tribunal Supremo expresó que el concepto de afectación de un litigante ha sido interpretado a base de la noción de daño, ya sea económico, estético o recreativo. El Tribunal Supremo expresó, en *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, ante, págs. 579-780, que:

[l]uego de considerar el texto de la ley, el historial legislativo, la experiencia en la jurisdicción federal y las estatales, así como la doctrina de legitimación activa en el foro local antes discutida, concluimos que la frase “adversamente afectada” significa que la parte

recurrente tiene un interés sustancial en la controversia porque sufre o sufrirá una lesión o daño particular que es causado por la acción administrativa que se impugna mediante el recurso de revisión judicial. La frase “adversamente afectada” significa que la parte recurrente tiene un interés sustancial en la controversia porque sufre o sufrirá una lesión o daño particular que es causado por la acción administrativa que se impugna mediante el recurso de revisión judicial. El daño tiene que **ser claro, específico y no puede ser abstracto, hipotético o especulativo**. Esto asegura que resolvamos “controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”. *ELA v. Aguayo*, supra. (Énfasis nuestro).

La sección 3.5 de LPAU, *supra*, establece que:

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

(a) Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.

(b) Que no existan otros medios en derecho para que el peticionado pueda proteger adecuadamente su interés.

(c) Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.

(d) Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.

(e) Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.

(f) Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.

(g) Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento. La agencia deberá aplicar los criterios que anteceden de manera liberal y podrá requerir que se le someta evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención. (Énfasis suplido).

Por lo general, una parte interventora en un procedimiento administrativo podría resultar adversamente afectada por la determinación de la agencia. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, ante, pág. 581. Sin embargo, a diferencia de una parte, la legitimación activa de una parte interventora para presentar un recurso de

revisión judicial se reconocerá si ésta demuestra al tribunal que la determinación de la agencia le afecta de tal modo que sufriría un **daño particular, concreto y que no sea especulativo**. (Énfasis nuestro). Íd. En reiteradas ocasiones, el Tribunal Supremo se ha expresado sobre la diferencia entre el término “interés legítimo” y el de “legitimación activa”. Véase, entre otros, *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 DPR 374, 392 (2001); *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, ante, pág. 581. Sobre el particular, nuestro Máximo Foro ha señalado que por la naturaleza flexible de los procedimientos administrativos, la agencia tiene amplia discreción para autorizar una persona a intervenir, pues al evaluar el interés legítimo del que solicita la intervención no se tiene que demostrar que esta persona posee una acción legitimada. Íd, citando a D. Fernández Quiñones, *Derecho administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da ed., Colombia, Ed. Forum, 2001, pág. 145.

En *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 DPR 374, 392 (2001), el Tribunal Supremo, citando al profesor Demetrio Fernández, expresó que:

‘la frase [interés legítimo] no significa que se posea una acción legitimada. El criterio central de la determinación de si se posee legitimación es si la persona disfruta de un interés adversario en el procedimiento. Ese no puede ser el criterio porque la agencia tiene un ámbito de discreción amplio por lo flexibles que son sus procedimientos y porque si le exigiéramos tal interés estaríamos llevando a cabo una incursión en el terreno de lo que define a una parte. Específicamente se estaría tratando al interventor como parte. Una parte puede carecer de legitimación activa para participar en la revisión judicial, pero puede ser considerada como "agraviada" e interesada en participar e intervenir en el proceso administrativo. La diferencia reside en la laxitud del procedimiento administrativo vis-a-vis el judicial.’

Queda claro, entonces, que no procede confundir los conceptos de "interés legítimo" y "legitimación activa" en el campo administrativo. Ambos son conceptos distintos que exigen para su verificación criterios distintos. Por otro lado, el contenido de la frase "interés legítimo" contempla un gran abanico de posibilidades; el mismo puede incluir o abarcar

intereses tales como, ambientales, sociales, y económicos.

Conforme a lo antes expuesto, una persona puede poseer un interés legítimo en el procedimiento administrativo y por ende, la agencia permitirle ser parte interventora. No obstante, dicha persona puede carecer de legitimación activa para promover la revisión judicial. Como mencionamos, la “parte” interventora deberá demostrar al tribunal que es una parte adversamente afectada por la determinación de la agencia y que por lo tanto, posee legitimación activa para presentar la revisión judicial.

Una vez la persona demuestre que cumple con el requisito de ser parte y de ser una parte adversamente afectada, el tribunal tendría ante sí un caso y controversia real. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, ante, pág. 582.

-B-

En otra vertiente, el inciso (e) del Artículo 19.01 de la Ley General de Corporaciones de 2009, 14 LPRA sec. 3951, señala que una compañía de responsabilidad limitada (CRL): “Significa una compañía de responsabilidad limitada creada por una (1) o más personas bajo las leyes de Puerto Rico, incluyendo sin limitaciones a una “Compañía de Responsabilidad Limitada con Fin Social” o “CRLFS” que satisfaga todos los requisitos según expuestos en el sub-inciso (c) del Artículo 19.06 de esta ley.” El profesor Carlos Díaz Olivo define una compañía de responsabilidad limitada como: “...una entidad no incorporada con **personalidad jurídica propia separada** de los miembros que la constituyen, que puede recibir el tratamiento de la sociedad para efectos contributivos, y que se organiza al amparo del Capítulo XIX de la *Ley General de Corporaciones*.” (Énfasis nuestro). C. Díaz Olivo, *Corporaciones, Tratado sobre Derecho Corporativo*, 2016, pág. 569.

En una corporación de responsabilidad limitada existen dos documentos fundamentales. C. Díaz Olivo, *op cit.*, pág. 571. Estos son: el certificado de organización y el contrato de compañía de responsabilidad limitada. Íd. El contrato de la CRL “es la piedra angular sobre la que se estructura la CRL, pues constituye el acuerdo básico entre los miembros en donde se regulan los negocios y asuntos de la compañía.” Íd, pág. 573. Como regla general, una compañía de responsabilidad limitada tiene personalidad propia, distinta y separada de las de sus miembros, por lo que las obligaciones y las deudas son exclusivas de ésta y no de sus miembros. Íd, pág. 572 No obstante, en el contrato de la CRL puede disponerse que los miembros sean responsables de todas o algunas de las deudas de la compañía. Íd.

IV.

La Parte Recurrente nos solicitó que revisemos la aprobación de la consulta número 2013-CUB-0011, de la cual la Junta denegó una reconsideración mediante “Resolución” del 29 de septiembre de 2016, notificada el 11 de octubre de 2016. Además, nos solicitó que revisemos una “Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental”, emitida por la OGPe el 21 de mayo de 2014, pues “nunca ha sido revisada en sus méritos por un tribunal”.

Respecto a esta última, este tribunal carece de jurisdicción para atender la misma. NCD solicitó la revisión judicial de ésta en el caso KLRA201401213. En dicho caso, este foro emitió Sentencia el 29 de enero de 2016, en la cual desestimó el recurso al concluir que la Parte Recurrente carecía de legitimación activa. De hecho, el Tribunal Supremo emitió una Resolución el 12 de septiembre de 2016 en la que declaró “no ha lugar” la Petición de *Certiorari* presentada por NCD (caso número CC-2016-0446)⁵. Incluso, NCD

⁵ Véase páginas 2474-2476 del Apéndice de la Parte Recurrente.

presentó una solicitud de reconsideración de esta determinación al Tribunal Supremo⁶. Posteriormente, el 16 de diciembre de 2016, notificada el 29 de diciembre de 2016, nuestro Máximo Tribunal declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración presentada por NCD.

En cuanto a la controversia sobre la consulta núm. 2013-CUB-0011, concluimos que NCD no posee legitimación activa para presentar ante este foro un recurso de revisión judicial. Conforme a nuestras normas jurídicas, la parte que promueva un recurso de revisión judicial deberá demostrar al tribunal: i) ser parte y ii) ser una parte adversamente afectada. En ausencia del cumplimiento de estos requisitos el tribunal no podrá considerar su solicitud, pues no tendría ante sí un caso o controversia como exige el principio de justiciabilidad.

En el caso que nos ocupa, no está en controversia que la Junta permitió la intervención de la Parte Recurrente en el proceso administrativo sobre la consulta número 2013-CUB-00011. Una parte interventora por lo general se vería adversamente afectada por la determinación administrativa. Sin embargo, no en todos los casos una parte interventora posee legitimación activa para presentar una revisión judicial. Esto se debe a que en los procesos administrativos quien solicite la intervención debe demostrar a la agencia un interés legítimo, que como ha señalado nuestro Máximo Tribunal es **distinto** a poseer una acción legitimada.

Como mencionamos una parte adversamente afectada, tiene que demostrar que ha sufrido un daño claro, específico y no abstracto ni especulativo como consecuencia de la determinación de la agencia. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, supra, pág. 581.

⁶ Véase páginas 2478-2490 del Apéndice de la Parte Recurrente.

NCD fue parte interventora en el proceso administrativo. Sin embargo, no ha demostrado a este foro ser una parte adversamente afectada. En primer lugar, conforme a los documentos que obran en autos, NCD no es dueña de “*The Mall of San Juan*”. Según surge de la Certificación Registral Núm. 125115, mediante escritura otorgada el 18 de julio de 2012, ante el abogado-notario Luis M. Nolla Villa, la finca que comprende las facilidades de “*The Mall of San Juan* fue vendida en su totalidad a PIPR por la cantidad de \$26,000,000⁷. La dueña registral lo es PIPR, LLC, una compañía de responsabilidad limitada. Como norma general, las compañías de responsabilidad limitada tienen personalidad jurídica distinta y separada de sus miembros, por lo que responde frente a terceros. En el caso de autos, la Parte Recurrente no demostró a este foro lo contrario.

NCD hizo referencia a un informe del distinguido economista Dr. Edwin Irizarry Mora⁸ para demostrar los presuntos daños que le causaría la aprobación de la consulta del caso que nos ocupa. En dicho informe se parte de la premisa incorrecta que NCD es dueño de *The Mall of San Juan*. En el informe, se concluyó que NCD se vería afectado económicamente, ya que habría una reducción en sus ventas de, como mínimo en el primer año, \$22.4 millones. No obstante, como mencionamos esta conclusión parte de la premisa errada que NCD es la dueña de *The Mall of San Juan*.

A pesar de que NCD menciona que es miembro de PICPR, no especificó el por qué y en calidad de qué compareció ante este tribunal. Como miembro de NCD, no demostró cómo particular y específicamente se vería afectado por la aprobación de la consulta ni cómo sus demás derechos (de superficie y desarrollo) se verían afectados. Si bien es cierto que NCD podría tener un interés legítimo,

⁷ Véase los documentos que se incluyeron con la “Solicitud de Desestimación”, presentada para la Parte Recurrida el 26 de enero de 2017.

⁸ Véase las páginas 2629-2669 del Apéndice de la Parte Recurrente.

ello no implica que éste posea legitimación activa para promover una revisión judicial. Como ha reiterado nuestro Máximo Tribunal, una parte adversamente afectada por la determinación administrativa tiene que demostrar al tribunal que sufre un daño particular y concreto, no abstracto ni especulativo. En este caso, aunque NCD posee un interés legítimo **no cumplió** con este requisito, por lo tanto, **carece de legitimación activa**⁹ para presentar un recurso de revisión judicial.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se *desestima*, el recurso de revisión judicial.

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

⁹ Reiteramos, además, que en torno a la controversia sobre la “Determinación de Cumplimiento Ambiental” (2014-DEA-00042) este foro carece de jurisdicción. Esta fue resuelta en el caso KLRA201401213, determinación de la cual NCD recurrió al Tribunal Supremo (caso número CC-2016-0446).