

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN y FAJARDO
Panel II

JEFFREY MALDONADO BIGIO
Recurrido

v.

FELICITA RODRÍGUEZ FLORES
Interventora-Recurrente

KLRA201601227

*Revisión
Administrativa
procedente del
Oficina de
Gerencia y
Permisos (OGPe)*

Caso Núm:
AXP2014-01055
Reconsideración
Núm. 2016-
038249-SDR-
197739

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

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de octubre de 2017.

La señora Felicita Rodríguez Flores, interventora en el caso de epígrafe comparece ante este foro para solicitar la revisión de la determinación administrativa de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) emitida el 25 de octubre de 2016¹, mediante la cual fue declarada HA LUGAR una reconsideración a la aprobación de un anteproyecto para legalizar el uso de una propiedad existente con el propósito de ser utilizada para alquiler residencial. El anteproyecto para legalizar el edificio para dos unidades de vivienda había sido denegado por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas.²

I.

El 17 de junio de 2014, el señor Jeffrey Maldonado Bigio (señor Maldonado) petitionó ante la Oficina de Permisos (ODP) del Municipio Autónomo de Caguas, un anteproyecto para legalizar una estructura existente que consiste en un edificio de apartamentos, bajo el caso AXP-

¹ Notificada el 27 de octubre de 2016.

² La Resolución emitida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas fue dictada el 6 de mayo de 2016.

2014-01055. La estructura está localizada en la carretera PR-175, Km. 1.2 del Barrio San Antonio en Caguas, en un Distrito de Calificación RA-3 (Rústico Rural General), ahora Área Desarrollada (AD), en conformidad con el Mapa de Calificación de Suelo de Caguas. Mediante Resolución del 15 de febrero de 2015 la ODP denegó la petición para legalizar el edificio para dos (2) unidades de vivienda residenciales. El señor Maldonado solicitó reconsideración ante la OGPe, bajo el caso núm. 2015-038249-SDR-048174. Dicha solicitud de reconsideración fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución emitida el 22 de mayo de 2015, por lo cual el señor Maldonado acudió mediante solicitud de revisión judicial, ante este foro intermedio, recurso núm. KLRA201500669. Un Panel Hermano de este Tribunal emitió Sentencia el 2 de septiembre de 2015, en la cual fue revocada la determinación de la ODP y se devolvió el caso para que se celebrara una vista administrativa en la que se dirimiera la controversia sobre la funcionalidad de los estacionamientos y la separación del pozo séptico y que a la luz de la prueba presentada se formularan unas determinaciones de hechos que fundamentaran las conclusiones de derecho.

Tras celebrada la vista el 16 de diciembre de 2015³, la ODP emitió una Resolución el 6 de mayo de 2016 en la que se hizo constar lo siguiente:

Tenemos ante nuestra consideración una Solicitud de Anteproyecto para legalizar la construcción de una estructura, en la que se propone establecer dos (2) unidades de vivienda. Esta fue realizada sin Permiso de Construcción y en varias ocasiones se ha tratado de legalizar dicha obra. En esta ocasión se evaluó este asunto de conformidad con la Orden emitida por el Honorable Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; atendimos la variación en parámetros de estacionamientos y las colindancias y circunstancias del pozo séptico. El proyecto cumple con los parámetros de estacionamientos funcionales requeridos. Sin embargo, el Peticionario no

³ El 14 de diciembre de 2015 la Sra. Felícita Rodríguez Flores presentó su posición por escrito, ante su "imposibilidad de asistir acompañada de abogado para esa vista". Véase Recurso de Revisión, Anejo VI, págs. 31-38.

presentó alternativas ni soluciones para la problemática del pozo séptico. Este solo indicó que esta situación debe ser presentada y evaluada por la ODP, en la fase de Permiso de Construcción. El Apéndice A, Sección D sobre Pozos Filtrantes, inciso 6, (sobre Ubicación) del Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea, de la Junta de Calidad Ambiental (El RCISJCA), establece como parámetro de construcción para dichas obras, la distancia mínima que debe observar todo pozo séptico con relación a la colindancia de una finca contigua; esta será de cinco (5) pies. El Peticionario no demostró que se cumpliría con las disposiciones reglamentarias del pozo séptico. Además, la variación de un pozo séptico sobre la colindancia de la propiedad vecina, no es un asunto de estética, ni de diseño. Indicamos, que la propuesta para legalizar la ampliación de estructura existente, construida sin Permiso de Construcción, no es considerada favorable conforme a las disposiciones del RCISJCA.

Concluimos a su vez, que la legalización del edificio propuesto afecta adversamente la disponibilidad del ambiente de la calle, la seguridad del sector y tranquilidad de los vecinos. Además, la separación del pozo filtrante no cumple con la separación mínima de la colindancia, conforme al Apéndice A, Sección D Pozos Filtrantes, Inciso 6, (Ubicación) del Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea de la Junta de Calidad Ambiental.

.

Las variaciones deben ser solicitadas por el dueño de la propiedad o su representante donde especifique motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud. Además, el Peticionario tiene que demostrar que la variación aliviará un “perjuicio claramente demostrable”. [...]

.

Por todo lo anterior, la Directora de la Oficina de Permisos DENIEGA el anteproyecto para legalizar la construcción de una estructura residencial para dos (2) viviendas realizada sin Permiso de Construcción. Todo lo anterior presentado bajo la solicitud AXP-2014-001055.

El señor Maldonado, representado por el Sr. Guillermo Burgos Maldonado, solicitó que la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la OGPe (DROGPe) reconsiderara la denegatoria del Municipio Autónomo de Caguas. Se celebró una vista en reconsideración el 18 de julio de 2016, a la cual comparecieron el Ingeniero Guillermo Burgos Maldonado y el Lcdo. José Ramírez. El Municipio estuvo representado por el Lcdo. Georgie Ramos. Compareció, además, la Sra. Felícita Rodríguez Flores representada por el Lcdo. José A. Morales.

Las Determinaciones de Hecho de la DROGPe fueron las siguientes:

El inmueble es una estructura que ha sido utilizada como residencia para alquiler, es una estructura de dos plantas. Luego de un trámite administrativo y judicial, el Tribunal mediante sentencia ordenó al Municipio celebrar una vista para resolver las controversias de estacionamientos y separación del pozo séptico de la colindancia. Luego de celebrada la vista, el Municipio determinó denegar el anteproyecto.

En la Vista de Reconsideración ante nos declaró el Ingeniero Guillermo Burgos Maldonado, quien discutió los parámetros del proyecto. En resumen, declaró y le fue creído que el patio delantero de la estructura no cumple con los requisitos reglamentarios; sin embargo, se reitera en la prueba presentada en una vista anterior en la que se demostró que una cantidad sustancial de los inmuebles en ese sector no cumplen con tal requisito.

Declaró y le fue creído que personalmente midió, en cumplimiento de su responsabilidad profesional como ingeniero, y que la medida de separación de cinco (5') pies del pozo séptico a la colindancia se cumple. No se presentó prueba que impugnara el estudio, análisis y determinación técnica del ingeniero. Informó que estuvo presente en la vista celebrada por el Municipio y declaró sus hallazgos sobre el requerimiento de distancia del pozo.

La vecina Felicita Rodríguez Flores tiene objeción a que se le otorgue el anteproyecto porque alega que el pozo queda dentro del área de su propiedad, pero solo fue una alegación sin ser sostenida por datos específicos de medidas realizadas.

Declaró que al alquiler del inmueble se generaba un problema para la entrada y salida de su casa.

Así, la DROGPe entendió que las controversias a resolverse trataban sobre la variación de distancia del patio delantero, los estacionamientos y la separación del pozo séptico con el inmueble lateral, propiedad de la vecina Felicita Rodríguez Flores. Asimismo, la DROGPe concluyó que cada una de las controversias fue aclarada en la Vista de Reconsideración y consignó que:

Sobre la variación del patio delantero quedó probado en una Vista de Reconsideración anterior que el sector rural en que está sito el inmueble hay un sustancial número de estructuras que no cumplen con la requerida distancia y se encuentran en uso. Determinar que no se apruebe un anteproyecto por tal requerimiento sería una restricción irrazonable al derecho propietario.

Sobre los estacionamientos, el Ingeniero Guillermo Burgos Maldonado declaró que hay espacios suficientes para suplir las necesidades de una operación de arrendamiento.

Sobre la distancia de separación del pozo séptico a la colindancia con la señora Felícita Rodríguez Flores, el Ingeniero declaró que personalmente hizo las medidas, por lo que concluyó que se cumple con el mínimo requerido.

En vista de lo anterior, la DROGPe declaró HA LUGAR la Reconsideración presentada. Inconforme, la señora Felícita Rodríguez Flores solicita la revisión de la Resolución de Reconsideración y señala que la OGPe incidió:

...al aprobar un proyecto que afecta la salud y seguridad de la recurrente.

...al resolver que no se impugnó el testimonio del ingeniero Guillermo Burgos en el sentido de que se cumplió con la medida de separación de 5 pies del pozo séptico con la colindancia de la propiedad de la recurrente.

...al tomar una determinación que no está apoyada por la evidencia sustancial en el record.

II.

A. Revisión Judicial

La revisión judicial de las determinaciones administrativas tiene implicaciones importantes, ya que es a través de este mecanismo que el tribunal cumple con el mandato constitucional de velar por la legalidad de las acciones de las diversas entidades gubernamentales. *Ríos Martínez, Com. Alt. PNP v. CLE*, 196 DPR 289 (2016); *Junta Dir. Portofino v. P.D.C.M.*, 173 DPR 455 (2008). El derecho a cuestionar la determinación de una agencia mediante revisión judicial es parte del debido proceso de ley protegido por la Constitución de Puerto Rico. *Assoc. Condomines v. Meadows Dev.*, 190 DPR 843 (2014); *Picorelli López v. Depto. de Hacienda*, 179 DPR 720, 736 (2010); *Asoc. Vec. De Altamesa Este v. Mun. San Juan*, 140 DPR 24, 34 (1996). Para cumplir con ese principio, el Artículo 4.006 (c) de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico otorga la competencia apelativa a

este Tribunal para revisar las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas.⁴

Es norma reiterada que las decisiones de un foro administrativo gozan de una presunción de corrección y como tal merecen gran deferencia por parte de los tribunales. De igual forma, “las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas”. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013); *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 103 (2012); *Acarón et al. v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012). Esta deferencia tiene su fundamento en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. Id. Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra.

Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950 (2007). La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (en adelante, “LPAU”), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2175, vigente a la fecha de los incidentes de este caso, dispone el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias. En lo pertinente, establece que:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el peticionario tiene derecho a un remedio. Las determinaciones de hecho de las decisiones de las

⁴ Ley Núm. 201-2003, según enmendada, 4 LPRA sec. 24y(c).

agencias serán sostenidas por el Tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos. 3 LPRA sec. 2175.

Cónsono con lo anterior, nuestro más Alto Foro ha expresado que los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo, considerado en su totalidad, que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*. Se ha definido en diversas ocasiones evidencia sustancial como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. Id.

De conformidad a lo antes señalado, una parte afectada que quiera controvertir las determinaciones de hechos de un organismo administrativo deberá demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. *González Segarra et al. v. CFSE, supra; Otero v. Toyota, supra*, pág. 728. De no lograrlo, el tribunal respetará las determinaciones de hechos y no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*.

En lo concerniente a las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *González Segarra et al. v. CFSE, supra; Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 513 (2011). De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales debemos brindar gran deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. *González Segarra et al. v. CFSE, supra; Asoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales deben

darle deferencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra, pág. 616. Ahora bien, el tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no encuentre una base racional para explicar la decisión administrativa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 894-895 (2008).

La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Fuertes y otros v. A.R.Pe.*, 134 DPR 947, 953 (1993). En síntesis, la deferencia cederá únicamente ante ciertas circunstancias, a saber: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional; ó (4) si la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales. *Empresas Ferrer Inc. v. A.R.Pe.*, supra, pág. 264.

B. Proceso de Permisos sobre uso de terrenos en Puerto Rico

La Ley Núm. 161-2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRA 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 LPRA 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 LPRA secs. 9012b, 9012d, 9012s y 9018.

Asimismo, con la promulgación de la Ley Núm. 161-2009, 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; *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 LPRa sec. 4001 *et seq.*, según enmendada [Ley de Municipios Autónomos]. Artículo 2.5 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRa sec. 9012d. Mediante la aprobación de la Ley de Municipios Autónomos, se amplió el ámbito de facultades y funciones de los municipios, se autorizó la transferencia de competencias de planificación y reglamentación de sus territorios, y se autorizó la delegación de otras materias de la competencia del Gobierno Central. *Wildralee Laureano v. Municipio Autónomo de Bayamón*, 2017 TSPR 27, 197 DPR ___ (2017), res. 22 de febrero de 2017; *Gobierno Ponce v. Caraballo*, 166 DPR 723, 731 (2006); *Maymí v. Gob. Mun. Aut. Ponce*, 151 DPR 689 (2000).

En su Artículo 13.012, la Ley Núm. 81 promulga que el municipio podrá, siguiendo el procedimiento dispuesto por ley, solicitar al Gobernador la transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la OGPe sobre la ordenación territorial. 21 LPRa sec. 4610. De la Resolución emitida el 6 de mayo de 2016, por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas surge que el 6 de julio de 2004, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Administración Municipal del Municipio Autónomo de Caguas, suscribieron el convenio de Transferencias de Facultades de las facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Mediante el convenio se transfirió a la Administración

Municipal de Caguas las facultades incluidas en las Jerarquías de la I a la V.

En lo pertinente, el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81 establece que las Jerarquías I-V comprenden lo siguiente:

a. Jerarquía I y II

1. Permiso de uso para estructuras o solares existentes, conforme a la reglamentación vigente y que no requieran excepciones o variaciones en construcción. No incluye permisos que requieran variación en uso o intensidad, cuya facultad se reserva por las agencias públicas, según se establece más adelante en esta sección. Se entenderá por permiso de uso para estructuras o solares existentes, aquel permiso que se otorga a estructuras o solares que habían sido ocupados anteriormente y cuyo permiso de uso no es el que se otorga inmediatamente después de realizarse una obra de construcción o segregación; de ser la primera vez que se otorga el permiso de uso, éste se otorgará por la entidad responsable de evaluar el anteproyecto o proyecto de construcción o segregación, evitando que dos distintas entidades, una del gobierno central y otra del municipio, puedan analizar el mismo proyecto en distintas etapas de su evaluación y permiso.

2. Autorizaciones de Anteproyectos, Permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Permisos de Usos, todos éstos en suelo urbano o urbanizable. [...]

3. [...]

a. Jerarquía III y IV

1. Autorizaciones de anteproyectos, permisos de construcción (convencionales o por ley de certificaciones), permisos de uso y permisos para la instalación, ubicación exhibición de rótulos y anuncios conformes a la reglamentación vigente. [...]

2. [...]

3. [...]

4. Variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción, uso y densidad en solares urbanos o urbanizables de hasta un máximo de cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

a. Jerarquía V

1. Transferencia de otras facultades de la Oficina de Gerencia de Permisos y de la Junta de Planificación, incluyendo las variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso, los sistemas industrializados de construcción de impacto subregional y todos los permisos para la instalación, ubicación y exhibición de rótulos y anuncios, exceptuando los relacionados a vías de comunicación que sean realizados con fondos federales, los reservados en el convenio, y los que se mencionan más adelante.[...]

A pesar de las transferencias realizadas, la Junta de Planificación y la OGPe, se reservaron la facultad de considerar:

- a. Proyectos privados de carácter o impacto regional, no incluidos en un Plan de Ordenación y que sean importantes para la salud, seguridad y bienestar de la región.
- b. Proyectos de las agencias públicas no incluidos en el Plan de Ordenación.
- c. Proyectos municipales de impacto regional que no estén incluidos en el Plan de Ordenación.
- d. Autorización de sistemas industrializados, excepto aquellos delegados por este subtítulo a los municipios. 21 LPRA sec. 4610.

De otra parte, el Municipio Autónomo de Caguas aprobó el Reglamento de Ordenación de Caguas el cual establece los criterios y las reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el término Municipal de Caguas.⁵ El referido Reglamento requiere la expedición por el Municipio de un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos; o un permiso de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura.⁶

En lo que concierne al caso que nos ocupa, la Sec. 3.28.01 del Reglamento de Ordenación de Caguas expone que el Distrito RA-3 consiste mayormente de terrenos de la Clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de ph, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones, y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente.

La Sec. 3.28.02 del citado Reglamento establece que en los Distritos RA-3 los terrenos y los edificios serán ocupados o usados para los siguientes fines:

⁵ Reglamento de Ordenación de Caguas, Sec. 1.01.3.

⁶ Id. Sec. 2.01.02.

1. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de raza y de abejas. [...]
2. Usos residenciales en edificios de casas de una (1) o dos (2) familias.
3. [...]
7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 10.02 de este Reglamento.

La Sec. 10.01 dispone que la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar variaciones en los requisitos del Reglamento de Ordenación de Caguas. El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.⁷

La Sec. 10.01.06 del Reglamento de Ordenación de Caguas, promulga que la Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar variaciones a los requisitos establecidos en el Reglamento para los usos que tolera el distrito. Para ello, se toma en consideración los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de la infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente de la calle
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.
5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

C. Reconsideraciones ante la OGPe

⁷ Id. Sec. 10.02.02.

Como parte de las enmiendas hechas a la Ley Núm. 161-2009, se creó, entre otras cosas, la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la OGPe (DROGPe), cuyo Director es un Juez Administrativo. Tiene la función de atender las reconsideraciones de las determinaciones finales de la OGPe y de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. 23 LPRA sec. 9013. Para ello, y de conformidad con el Art. 2.8 de la Ley Núm. 161-2009, la OGPe aprobó el Reglamento Adjudicativo, el cual establece las reglas que regirán los procedimientos relacionados con la presentación, trámite y adjudicación de las reconsideraciones presentadas ante la División, de conformidad con lo establecido en la Ley Núm. 161, supra. En lo aquí pertinente, la Regla 5H del Reglamento Adjudicativo consigna los criterios bajo los cuales se evaluará toda solicitud de reconsideración para determinar si se rechaza de plano o se acoge, 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.

Una vez se determine acoger la solicitud de reconsideración, el Juez Administrativo puede adjudicar la misma basándose en el expediente o podrá celebrar una vista administrativa cuando el solicitante así lo solicite, o por iniciativa propia, brindando la oportunidad de presentar prueba sobre la legalidad o procedencia de la Determinación Final otorgada. 23 LPRA sec. 9013.

III.

En el caso que nos ocupa, la recurrente, señora Felicita Rodríguez Flores ha comparecido como interventora y alega que, como colindante de la propiedad objeto de este caso, sus intereses se han visto afectados. Expone en su recurso que a la vista sobre reconsideración

celebrada el 18 de julio de 2016 ésta declaró ante la OGPe que el pozo séptico del proponente colinda con su propiedad y que el mismo filtra aguas negras que producen olores objetables hacia su casa. Manifiesta que sometió fotos donde se muestra el pozo séptico desde los inicios de su construcción y que, claramente se muestra que dicho pozo fue construido en la colindancia de ambas propiedades, sin tener los 5 pies de separación requeridos por la reglamentación aplicable.

La señora Felicita Rodríguez Flores sostiene que, en este caso se intenta legalizar una estructura construida sin los debidos permisos, en la cual se propone alterar internamente la misma para crear dos unidades de vivienda independientes, una sobre la otra, y que contiene variaciones a los parámetros de construcción en distritos calificados RA-3, conforme a la Sección 3.28 del Reglamento de Ordenación de Caguas. Añade que su otra queja es la disposición de las aguas usadas en el pozo séptico, ya que dichas aguas infiltran hacia la propiedad de ésta con olores objetables. Alega que la solicitud del proponente no provee la infraestructura necesaria para manejar aguas usadas y tampoco se presenta la legalización, ni ampliación al pozo séptico. La señora Felicita Rodríguez Flores reitera que es incorrecto concluir que existen los 5 pies de separación del pozo séptico a la colindancia de la propiedad y que así lo demuestran las fotos presentadas en la vista. Indica que la OGPe concluyó de manera incorrecta que no se presentó prueba que impugnara el estudio, análisis y determinación técnica del ingeniero. Señala que el pozo séptico fue construido utilizando el muro de colindancia como una de sus paredes, por lo cual no se puede concluir que hay 5 pies de separación entre el pozo y la colindancia. Añade que ya se estableció judicialmente en el caso EPE97-0280 que dicho pozo infiltra hacia su propiedad. La señora Felicita Rodríguez Flores expone que la variación solicitada afecta adversamente la disponibilidad de la infraestructura, la seguridad y la tranquilidad de los vecinos, y que, además, la densidad conlleva convertir el distrito en

otro distinto. Sostiene que la determinación administrativa en este caso no encuentra apoyo sustancial en la prueba que obra en el expediente administrativo, por lo cual debe ser revocada. Alega que las fotos y su testimonio son evidencia sustancial de que el pozo séptico está ilegalmente construido en la colindancia de ambas propiedades, sin guardar los 5 pies de separación requeridos por la reglamentación aplicable.

Por su parte, la DROGPe en su Alegato indica que el Municipio determinó que el anteproyecto cumple con los requerimientos de estacionamientos y que, sobre la controversia de la distancia existente entre el pozo séptico a la colindancia vecinal, el Municipio concluyó que no se cumplía con la distancia requerida, sin expresar la distancia existente. Expone la DROGPe que en la vista de reconsideración el Ingeniero Guillermo Burgos Maldonado discutió los parámetros del proyecto, que declaró y le fue creído que personalmente midió, como parte de sus gestiones profesionales como ingeniero, y que la medida de separación de cinco (5') pies del pozo séptico a la colindancia se cumple. Añade que no se presentó prueba que impugnara el estudio, análisis y determinación técnica del ingeniero; que la vecina, Felicita Rodríguez Flores declaró que tiene objeción a que se otorgue el anteproyecto porque alega que el pozo queda dentro de su propiedad, pero fue una alegación no sostenida por datos específicos de medidas realizadas. La DROGPe expresa que la señora Felicita Rodríguez Flores no declaró haber hecho, ni solicitado a un profesional hacer las medidas que pudieran sustentar sus alegaciones.

La DROGPe manifiesta que la parte recurrente presenta tres señalamientos de error, de los cuales uno va a la reconsideración atendida por el Municipio y la DROGPe. Sostiene que la prueba creída al Ingeniero Guillermo Burgos, en su testimonio en calidad de ingeniero del proyecto y como miembro de una profesión especializada en medidas, es que la distancia del pozo séptico a la colindancia en su lado

más cercano es de cinco pies, diez pulgadas (5' 10"). Agrega que ese fue el único testimonio sobre medidas que se recibió en la vista de reconsideración y que, cumplidos todos los requisitos que viabilizan el anteproyecto, se determinó aprobar el mismo.

De otra parte, el proponente Jeffrey Maldonado Bigio, expone que en este caso la controversia giró en si el pozo tenía los 5 pies requeridos de distancia a la colindancia y que el Ingeniero Burgos probó que este requisito se cumplía evidenciando con una mensura llevada a cabo por éste y que la señora Felicita Rodríguez Flores, no refutó. Plantea que lo solicitado ante el Municipio fue una variación en el uso de la estructura. Es decir, si se justifica autorizar el uso propuesto en un distrito en el cual el solar cumple con 10 de los 11 requisitos (distancia del patio frontal), ya que si cumpliera con los 11 requisitos no habría que solicitar la variación en uso porque la concesión del mismo sería uno ministerial y no discrecional. Añade que, en cuanto al pozo séptico, este tendría que cumplir con la reglamentación vigente y no a la fecha en la que fue construido en el año 1990. El señor Maldonado reitera que la variación de uso propuesta procede, según fue resuelto mediante reconsideración por la OGPe.

IV.

En el recurso ante nuestra consideración, la señora Felicita Rodríguez Flores alega que la determinación administrativa en este caso no encuentra apoyo sustancial en la prueba que obra en el expediente administrativo. No obstante, dicha parte, quien comparece en calidad de interventora, no ha cumplido con la Regla 66 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, la cual establece que:

(A) Cuando se apuntare error en la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no esté sostenida por la prueba, y sea necesario recurrir a la reproducción de la prueba oral, la parte recurrente lo hará constar en moción por separado, presentada junto al escrito inicial de revisión. De no solicitarlo así la parte recurrente, las demás partes podrán efectuar igual solicitud dentro de diez (10) días contados a partir de la notificación del recurso de revisión.

Lo anterior incide con nuestra función revisora al no contar con la reproducción de la prueba oral de la vista de reconsideración.

Según la OGPe, el señor Jeffrey Maldonado Bigio, solicitó autorización de un anteproyecto que incluye la remodelación de un inmueble en desuso para arrendarlo como residencias, y por la misma, reacondicionar el pozo séptico para llevarlo a condiciones operativas. Al atender la controversia sobre la distancia del pozo séptico a la colindancia de la vecina Felicita Rodríguez Flores, la DROGPe, otorgó credibilidad al testimonio vertido por el Ingeniero Guillermo Burgos Maldonado, quien declaró que realizó una mensura y concluyó que la medida de separación de cinco pies del pozo séptico a la colindancia se cumple. Por su parte, la señora Felicita Rodríguez Flores, alegó en la vista, mediante su testimonio, que no se cumple con dicha distancia y sometió varias fotos en las que se muestra el pozo séptico. Sin embargo, no sometió prueba adicional con relación a las medidas que pudiera rebatir el testimonio del Ingeniero Burgos Maldonado.

Del expediente ante nos, surge que posterior a la vista de reconsideración, el Ingeniero Guillermo Burgos presentó un Memorial Explicativo⁸ con fecha de 20 de julio de 2016. En el referido documento, explica que en la vista el Oficial Examinador requirió que se sometiera plano de mensura relacionado con las colindancias y les enviara copia a las otras partes. Expuso que se utilizaron varios documentos para llevar a cabo una mensura lo más exacta posible. Entre los documentos utilizados se encuentra una estipulación del caso EAC1994-01446, Plano preparado por el Ingeniero Jaime Isern, Plano del Ingeniero Isern mostrando las diferencias y cómo se iba a corregir, plano de mensura rectificado por el Ingeniero Burgos conforme al plano preparado por el Ingeniero Isern, dibujo de la construcción del pozo séptico y varias

⁸ Recurso de Revisión, Anejo IX, págs. 51-52.

fotos. En lo pertinente al pozo séptico, el Memorial Explicativo expone lo siguiente:

.

3. Se incluye dibujo como está construido el pozo séptico actualmente.

3.1 El pozo está construido mediante varias paredes en bloque que unen al mismo en forma perpendicular y a su vez se construye una pared de bloques en forma horizontal separando (véase dibujo y fotos). Entre el muro y la pared del pozo se colocó relleno.

4. Explicación foto 1

a. Muestra al Ing. Burgos realizando una medida en un área donde se realiza una excavación entre el muro y la pared del pozo. Se observó que entre la pared del pozo y el muro hay un relleno aclarando lo explicado en el Item proveyendo distancia de separación entre el pozo y la colindancia de 9'0" y 5'10".

.

Según mencionado previamente, al acoger una solicitud de reconsideración, el Juez Administrativo puede adjudicar la misma basándose en el expediente o podrá celebrar una vista administrativa cuando el solicitante así lo peticione, o por iniciativa propia, brindando la oportunidad de presentar prueba sobre la legalidad o procedencia de la Determinación Final otorgada. En este caso, fue celebrada una vista administrativa, luego de la cual la DROGPe, tras evaluar la prueba presentada, determinó declarar Ha Lugar la reconsideración presentada y, en consecuencia, se autorizó el anteproyecto para legalizar la construcción de una estructura residencial para dos (2) viviendas.

En este caso, la señora Felicita Rodríguez Flores no ha derrotado la deferencia que merece la decisión que emitió la DROGPe, como organismo especializado a cargo de atender las reconsideraciones de las determinaciones finales de la OGPe. La señora Felicita Rodríguez Flores no ha logrado demostrar que exista en el récord administrativo otra prueba que menoscabe el valor probatorio de la evidencia sustancial en que se fundamenta el dictamen recurrido o que la evidencia presentada no fue suficiente. Tampoco ha podido establecer que la DROGPe

incurrió en una interpretación errónea del derecho aplicable. Sostenemos que la decisión emitida por la DROGPe se fundamentó en la evidencia sustancial que recibió en la vista en reconsideración celebrada y en la credibilidad que adjudicó a los testimonios allí vertidos.

Ante la ausencia de prueba que establezca que la DROGPe actuó de forma arbitraria, ilegal, irrazonable, o que hizo una aplicación incorrecta del derecho, estamos precisados a reconocer la deferencia que merece su determinación y concluimos que los errores señalados no fueron cometidos.

V.

A tenor con lo antes consignado, confirmamos la *Resolución en Reconsideración* emitida por la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la OGPe.

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

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