

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL III

ZULMA FIGUEROA POR SÍ
Y EN REPRESENTACIÓN
DE SUS HIJOS MENORES
RACHEL MARIE SEGARRA
Y ERIC GABRIEL SEGARRA;
JOSÉ CRESPO MORALES;
VÍCTOR RIVERA PASTRANA

Recurrentes

V.

OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS (OGPe);
TELECOM, LLC.

Recurrido

KLRA201700173

Revisión Judicial
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

CASO NÚM.
2016-105812-PCO-
166478

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de mayo de 2017.

La parte recurrente, compuesta por Zulma Figueroa, Rachel Marie Segarra, Eric Gabriel Segarra, José Crespo Morales, Víctor Rivera Pastrana, quienes a su vez son parte interventora en el caso de epígrafe, nos solicitan revisar y revocar el permiso de construcción expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) el 6 de septiembre de 2016, a favor de la empresa QMC Telecom, LLC, ratificado mediante resolución en reconsideración de 30 de enero de 2017. Mediante el aludido permiso, se autorizó la modificación de “una facilidad (sic) de telecomunicaciones con torre auto sostenida a una altura sobre el terreno de 160 pies”, que ubica en el Barrio Sonador, en el Municipio de San Sebastián.¹ En esencia, se trata de unas modificaciones que QMC Telecom LLC realizará a la torre de acero estructural existente, para ajustarla a los requisitos

¹ Apéndice del recurso, pág. 67.

legales aplicables, como consecuencia de que el Tribunal Supremo de Puerto Rico revocara el permiso que originalmente aprobó la OGPe en otro proceso administrativo. Véase, *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 D.P.R. 652 (2014).

Los recurrentes impugnan el nuevo permiso, según aprobado por la OGPe, en este segundo caso, por entender que el propósito del procedimiento ha sido “evadir la decisión del TSPR”.² Plantean que el permiso es contrario al mandato del Tribunal Supremo en el caso anterior. Por otro lado, insisten en que el proyecto no cumple con una serie de requisitos legales, que discutiremos más adelante.

Con el beneficio de la comparecencia de QMC Telecom, LLC, y de la OGPe, por separado, y luego de haber examinado minuciosamente los documentos que obran en el expediente de autos, resolvemos confirmar el permiso en cuestión.

A continuación, un resumen del trasfondo fáctico y procesal del caso que sirve de fundamento a esta decisión.

I.

A. Opinión y sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2014

El Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió una opinión íntimamente relacionada al caso de autos, en *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 D.P.R. 652 (2014). Allí, al pasar juicio sobre el permiso de construcción de una torre de telecomunicaciones, que fue concedido a QMC Telecom, LLC, en un procedimiento administrativo independiente y anterior al de autos, que se extendió de 2010 a 2014, el alto foro resolvió que el permiso era nulo porque, dada la altura de la torre propuesta, no se respetaron los parámetros de seguridad establecidos para la ubicación de la torre a determinada distancia radial de la estructura residencial más cercana.

Resolvió la alta curia que “el término residencia incluye la terraza, siempre y cuando se encuentre construida o en proceso de construcción

² Recurso, pág. 2.

al momento de la solicitud del permiso de edificación de la facilidad de telecomunicaciones. Así evitamos que, con el único propósito de impedir la instalación de una facilidad de telecomunicaciones que cumple con el requisito del radio de seguridad, se realicen desarrollos posteriores a la residencia que tengan como consecuencia colocar la torre dentro del radio de seguridad”.

Por lo dicho, el Tribunal Supremo determinó que la terraza de la señora Zulma Figueroa Marty, aquí recurrente, era y es parte de su residencia para fines de la Ley Núm. 89-2000, conocida como la *Ley sobre la construcción, instalación y ubicación de torres de telecomunicaciones de Puerto Rico*. Consecuentemente, la torre, según propuesta y autorizada en el 2010, no guardaba la distancia requerida por la ley: “no menor de la altura de la torre más un diez por ciento adicional de la residencia más cercana”. Art. 5, Ley Núm. 89-2000. Así las cosas, como resultado de esa decisión, en el 2014 se revocó el permiso de construcción solicitado por QMC Telecom, LLC.

B. Sentencia del Tribunal de Apelaciones de 27 de mayo de 2016

Mientras el caso visto por el Tribunal Supremo atravesaba la etapa de reconsideración, el 3 de julio de 2014, QMC Telecom, LLC inició un nuevo proceso de **consulta de construcción**, en el caso de autos, para disminuir el tamaño de la torre en aproximadamente 10 pies. La torre que originalmente se había propuesto era de 170.6 pies de altura; ahora sería de 160 pies, pues se le removería “la última sección de la misma”.³ Luego de varios trámites, que incluyeron la celebración de una vista administrativa, la OGPe aprobó la consulta de construcción el 29 de enero de 2016. El foro administrativo resolvió que, a consecuencia del ajuste propuesto a la altura de la torre, ahora se tendría un resguardo de 176 pies de la residencia de la parte recurrente, por lo que esa residencia no estaría dentro del radio de seguridad.

³ Apéndice del recurso, pág. 4.

Inconformes, los aquí recurrentes acudieron al Tribunal de Apelaciones en el caso **KLRA201600272**. Allí plantearon que la OGPe incidió al: (1) actuar en forma contraria a la Opinión y Sentencia del Tribunal Supremo; (2) autorizar la consulta sin antes adjudicar su moción de desestimación; (3) no tomar en cuenta los testimonios de los vecinos; (4) no aplicar los criterios adecuados en la concesión de la consulta; (5) violar las disposiciones de la Ley Núm. 89-2000; y (6) no cumplir los requisitos de notificación a los vecinos y colindantes.

El Tribunal de Apelaciones, mediante la sentencia emitida el 27 de mayo de 2016, confirmó la decisión de la OGPe y adjudicó que: (1) la aprobación de la consulta no era contraria al mandato del Tribunal Supremo en la opinión y sentencia de *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 D.P.R. 652 (2014), porque “en el referido caso, no se le imparten instrucciones al foro administrativo, ni tan siquiera se devuelve el caso para acciones posteriores y mucho menos se ordena la demolición o remoción de la torre en controversia”⁴; (2) la moción de desestimación había sido rechazada, aunque ello no se consignara expresamente en la resolución⁵; (3) aunque no se cumplió el requisito de notificar la ubicación propuesta a los vecinos, ello representó una violación a su debido proceso de ley, toda vez que los vecinos y colindantes participaron activamente del proceso administrativo⁶; y, finalmente, en cuanto a la aplicación de los criterios adecuados en la concesión y denegatoria de la consulta, el panel hermano de este tribunal resolvió (4) que los recurrentes no derrotaron la presunción de validez y corrección de las actuaciones administrativas⁷.

Inconformes con lo resuelto por este foro, los recurrentes acudieron en *certiorari* al Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el recurso

⁴ Sentencia KLRA201600272, pág. 17.

⁵ *Id.*, pág. 18.

⁶ *Id.*, pág. 19.

⁷ *Id.*, pág. 20.

CC-201600619. Sin embargo, el alto foro denegó expedir el recurso. Véase, resolución de 27 de julio de 2016.

C. Aprobación del Permiso de Construcción

Mientras tanto, el 22 de abril de 2016 QMC solicitó finalmente el **permiso de construcción** para la torre de 160 pies. En respuesta, la agencia le notificó una serie de requisitos para la aprobación del permiso, tales como, presentar una certificación de póliza eventual y evidencia de haber satisfecho los arbitrios municipales, así como someter una foto del rótulo que identificará la construcción, debidamente instalado.⁸ QMC Telecom, LLC cumplió con esos requisitos, por lo que el 6 de septiembre de 2016 le fue aprobado el permiso de construcción, notificada dicha aprobación el 13 de septiembre de 2016.

En desacuerdo con ello, la parte recurrente presentó una moción de reconsideración el 30 del mismo mes y año. Alegaron que QMC no había cumplido con otros requisitos que las oficiales examinadoras habían recomendado en el proceso de consulta de construcción, tales como, someter certificación jurada de que la torre sería construida con el propósito de coubicar antenas de distintas compañías; someter una declaración jurada de que existe al menos un contrato con una compañía de telecomunicaciones para la instalación de antenas en la torre propuesta; someter evidencia de las tarjetas de acuse de recibo de las notificaciones enviadas por correo; entre otros.

El 2 de diciembre de 2016 se celebró la vista de reconsideración, que contó con la comparecencia de, entre otros, la parte recurrente, por sí y por conducto de su abogado, y del Municipio de San Sebastián, representado por el señor Luis Albalajedo. Luego de que todas las partes expusieran sus planteamientos, y sometieran evidencia documental y testifical, el 30 de enero de 2017, la División de Reconsideraciones emitió la resolución en reconsideración de la que aquí se recurre.⁹

⁸ Apéndice del recurso, pág. 5.

⁹ *Id.*, pág. 8.

Durante la vista, QMC Telecom, LLC ofreció evidencia de: (1) la declaración jurada sobre co-ubicación, suscrita por Edgar R. Montañez el 21 de abril de 2016; (2) escritura pública de enmienda, ratificación y conversión de arrendamiento de 16 de septiembre de 2010, suscrita por Carmelo Adolfo López Pérez y Norma Iris Ríos Acevedo; (3) memorial de notificación a los colindantes de 23 de mayo de 2016; (4) listado de notificación de vecinos a la mano con fotos; (5) certificación de la póliza eventual; (6) recibo de pago de arbitrios al Municipio de San Sebastián; entre otros.¹⁰

Luego de considerar y aquilatar la totalidad del expediente administrativo nuevamente, la División de Reconsideraciones resolvió que “conforme a la prueba en autos entendemos que no procede el que se varíe la determinación de la OGPe expidiendo el permiso de construcción en cuestión”.¹¹ Son distinguibles las siguientes conclusiones de la agencia: (1) la consulta de construcción aprobada mediante resolución del 12 de febrero de 2016 es final y firme, y fue sostenida por el Tribunal de Apelaciones en el caso KLRA201600272; y (2) QMC notificó el permiso al Municipio de San Sebastián el 28 de abril de 2016, junto a un CD con los documentos que la acompañaban, lo que fue recibido por el Municipio de San Sebastián el 29 de abril de 2016.¹²

D. Señalamientos de error

De ahí, acuden ante nos los recurrentes, mediante el recurso que nos ocupa. Plantean que la OGPe incidió al expedir el permiso de construcción: (1) por ser contrario a la opinión y sentencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico; (2) sin una determinación clara de cumplimiento de la Ley Núm. 125-2014; (3) en violación a los requerimientos de coubicación de la Ley Núm. 89-2000; y (4) a pesar de ser contrario a la escritura de hipoteca que grava el inmueble arrendado donde se pretende construir y operar la torre.

¹⁰ *Ibíd.*

¹¹ Apéndice del recurso, pág. 9.

¹² *Id.*, pág. 9.

Luego de constatar los asuntos relativos a nuestra jurisdicción y requerir la comparecencia de la parte recurrida y de la OGPe, estamos en posición de resolver.

II.

Revisamos una resolución de la OGPe relativa a la concesión de un permiso de construcción. Como asunto de primer orden, debemos revisar cuáles son los criterios que delimitan nuestra función revisora en estos casos.

La Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme o Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. sec. 2175, establece que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”, considerado este en su totalidad. Además, la revisión judicial de la decisión administrativa debe circunscribirse a corroborar otros dos aspectos: si el remedio concedido por la agencia fue apropiado y si las conclusiones de derecho fueron correctas. Sec. 4.5 de la L.P.A.U., 3 L.P.R.A. sec. 2175; *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 131 (1998).

Es decir, la intervención del tribunal revisor se limita a evaluar si la decisión administrativa es *razonable*. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia y no sustituir su criterio por el de esta. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 D.P.R. 425, 437 (1997).

Para impugnar la razonabilidad de la determinación o demostrar que la evidencia que obra en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte recurrente señale la prueba en el récord que reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 D.P.R. 387, 398 (1999). En su gestión revisora, el tribunal apelativo debe considerar la evidencia presentada en su totalidad, tanto la que sostenga la decisión administrativa, como la que menoscabe el peso que la agencia le haya

conferido. *Murphy Bernabé v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 692, 699 (1975). Lo dicho implica que las decisiones de las agencias administrativas tienen a su favor *una presunción de legalidad y corrección* que debe respetarse por los tribunales.

Nuestra función revisora con respecto a las determinaciones de la OGPe es, pues, de carácter limitado. Sus decisiones merecen nuestra mayor deferencia judicial, sobre todo, cuando se le ha delegado la implantación de una política pública que requiere un alto grado de especialización o control de recursos y competencias institucionales. *Cruz Negrón v. Adm. de Corrección*, 164 D.P.R. 341, 357-358 (2005). En armonía con la finalidad perseguida, debemos limitarnos a evaluar si la OGPe actuó arbitraria o ilegalmente, *o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción*. *Fuertes y otros v. A.R.P.E.*, 134 D.P.R. 947, 953 (1993).

Con estos principios en mente, atendamos ahora los planteamientos de la parte recurrente.

III.

En su primer señalamiento de error, los recurrentes sostienen que la OGPe estaba “impedida” de otorgar el permiso de construcción de la torre debido a que eso es incompatible con la opinión y sentencia del Tribunal Supremo, mediante la que se declaró “nulo e ilegal” el permiso de construcción anterior. Nos hacen un llamado a que impidamos que QMC Telecom LLC pueda “enmendar a su antojo los trámites administrativos y con ello lograr derrotar la decisión del TSPR”.¹³

De entrada, advertimos que idéntico señalamiento de error fue planteado por la parte recurrente en el recurso KLRA201600272, sin éxito. Como indicamos, en esa ocasión un panel hermano de este tribunal apelativo resolvió lo siguiente:

[N]o es correcta la contención de los recurrentes en cuanto a que la OGPe violó la doctrina de separación de poderes, al

¹³ Recurso, pág. 5.

alegadamente no cumplir con lo dispuesto en el caso de *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, supra. Esto responde a que en el referido caso, no se le imparten instrucciones al foro administrativo, ni tan siquiera se devuelve el caso para acciones posteriores y mucho menos se ordena la demolición o remoción de la torre en controversia.

Lo que dejó claramente establecido dicho caso fue que una terraza se considera parte de una residencia para propósitos de identificar y determinar si se cumple con el radio de seguridad. De manera que, al iniciar un nuevo procedimiento dentro del trámite de permisos, para ajustar la altura de la torre, ya construida, para que precisamente cumpla con los parámetros establecidos en *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, supra, y la normativa aplicable, la OGPe no incumplió con lo allí dispuesto.

Sentencia del Tribunal de Apelaciones en KLRA201600272, pág. 18.

La apreciación del Tribunal de Apelaciones en ese entonces nos parece correcta. No vemos ninguna razón de peso para rechazar esa determinación. Las circunstancias del caso siguen siendo exactamente las mismas, por lo que no procede revisar de nuevo esa cuestión.

En su segundo señalamiento de error, los recurrentes arguyen que el permiso debe ser invalidado porque no cumple con el Artículo 8 de la Ley Núm. 89-2000, según enmendado por la Ley Núm. 125-2014, relativo a la notificación del procedimiento administrativo a los colindantes y a los municipios involucrados. Veamos entonces cuáles son los requisitos de ese estatuto.

Artículo 8.-Notificación de Colindante y al Municipio

Se le requiere a los proponentes de un proyecto para la ubicación o construcción de una torre de telecomunicaciones que, previo a la concesión de una autorización o permiso para la construcción de dicha torre por la agencia o ente gubernamental correspondiente, notifiquen a los colindantes de cualquier permiso u autorización solicitado ante dichas entidades gubernamentales para la ubicación o construcción de torres en las cuales se instalarán estaciones de transmisión de frecuencia radial "antenas" de carácter comercial y que se le requiera a los proponentes notificar a los colindantes en un radio de cien (100) metros en cualquier dirección tomando como centro la ubicación propuesta de la torre y que la misma incluya el nombre del proponente, relación del proyecto, ubicación exacta, número de caso ante la agencia y todo otro detalle que la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V bajo reglamento entiendan necesario exigir.

Además, se le requiere a los proponentes de un proyecto para la ubicación o construcción de una torre de telecomunicaciones que, previo a la concesión de una autorización o permiso para la construcción de dicha torre por la agencia o ente gubernamental correspondiente, notifiquen copia de la solicitud de permiso con todos sus anejos al municipio que corresponda para que éste tenga la oportunidad de evaluar el proyecto propuesto y presentar su posición al respecto. Dicha notificación deberá efectuarse

dentro del plazo de diez (10) días de radicarse la solicitud. El municipio someterá sus comentarios justificados, mediante carta certificada a la Junta de Planificación o a la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, en un plazo que no excederá quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de notificación de la radicación de la solicitud. El municipio notificará copia de sus comentarios al proponente en la misma fecha en que los presente ante la agencia concernida. La Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos, según sea el caso, tomará en consideración la posición del municipio, aunque dicha posición no se convertirá en un impedimento para la obtención final del permiso. Además, la agencia o ente gubernamental correspondiente notificará al municipio copia de su determinación final en torno a la aprobación o denegación de la solicitud de permiso en el mismo día en que notifique tal determinación final al proponente.

27 L.P.R.A. sec. 326.

Si bien QMC Telecom, LLC incumplió de primera intención con este requisito, ello quedó subsanado posteriormente con la oportuna intervención de los recurrentes y su participación en todas las vistas administrativas que se han celebrado. Así lo entendió la agencia y lo confirmó el Tribunal de Apelaciones en su sentencia del caso KLRA201600272.

A ello le añadimos que lo mismo ocurrió con el Municipio de San Sebastián que, además de haber estado presente en todas las vistas administrativas, y haber tenido la oportunidad de presentar sus defensas y de ser escuchado, no controvertió que el 29 de abril de 2016 recibió la solicitud de permiso de construcción, junto a un CD con los documentos que formaban parte de tal solicitud. No se cometió el segundo error señalado. En esta ocasión el Municipio de San Sebastián no ha objetado la concesión del permiso.

En tercer lugar, la parte recurrente sostiene que erró la OGPe al no emitir determinaciones de hecho relativas al cumplimiento del Artículo 7 de la Ley Núm. 89-2000 por parte de QMC Telecom, LLC. El mencionado estatuto establece un balance entre la reglamentación de la construcción de torres de telecomunicaciones que albergan antenas de transmisión radial y los intereses, la seguridad y la salud de los ciudadanos puertorriqueños. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 89-2000; *Mun. de San Sebastián, et al. v. QMC Telecom*, 190 D.P.R. 652, 666 (2014). En esa ley, la Asamblea Legislativa estableció como política pública del

estado la coubicación de antenas de telecomunicaciones en la misma torre, “a fin de ampliar la capacidad de los servicios, mejorar el costo por uso de los mismos y evitar el crecimiento exponencial de torres en la Isla”. *Íd.*, en la pág. 698.

Para evitar la proliferación innecesaria de torres de telecomunicaciones, el Artículo 7 de la Ley Núm. 89-2000 requiere, entre otras cosas, que se acompañe con el permiso de construcción de torres de telecomunicaciones:

[U]na acreditación en forma de declaración jurada, donde certifique como condición sine qua non que la torre será construida con el propósito de co-ubicar antenas de varias compañías [o, en la alternativa,] que es absolutamente necesario ubicar la torre en ese sector [y] las gestiones realizadas y sus resultados para ubicar sus estaciones de transmisión de frecuencia radial ‘antenas’ en torres que no sean de su propiedad que estén dentro del sector en que se solicita permiso; y que, las gestiones realizadas y sus resultados para ubicar sus estaciones de transmisión de frecuencia radial ‘antenas’ en torres que no sean de su propiedad aunque no estén dentro del sector, conforme a la estación de transmisión de frecuencia radial ‘antenas’ que se pretenda instalar, pueda alcanzar la cobertura deseada; Disponiéndose, que la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso, tendrán la responsabilidad de verificar en todos sus méritos el contenido de la declaración previamente señalada en esta sección [...].

Por la misma razón, el estatuto también autorizó a la Junta de Planificación a adoptar un reglamento que promueva “la coubicación de antenas de más de una compañía de telecomunicaciones en una sola torre”. Artículo 7 de la Ley Núm. 89-2000; 27 L.P.R.A. sec. 325.

A tenor de esta autoridad, la Junta aprobó el Reglamento Núm. 8573 de 24 de marzo de 2015, mejor conocido como el *Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos* (Reglamento Conjunto), que en su sección 41.4.1, sobre el *Uso Integrado de Infraestructura o Co-ubicación*, expresa que: “se favorece y promueve el uso integrado de la infraestructura disponible para las telecomunicaciones y la co-ubicación de facilidades de telecomunicaciones”. Algunas de las razones contempladas por las cuales no sería posible coubicar antenas en otras torres cercanas existentes son:

- i. Las facilidades de telecomunicaciones propuestas exceden la capacidad estructural del edificio existente de la torre de telecomunicaciones y su mejora o ampliación no es posible a un costo razonable.
- ii. La torre de telecomunicaciones no posee la localización adecuada, espacio, acceso o altura para acomodar el equipo propuesto o que impida permitir sus funciones.

En la vista para dilucidar la moción de reconsideración la División de Reconsideraciones de la OGPe recibió el Exhibit 1, sin objeción de la parte recurrente. Ese exhibit fue identificado como: “Declaración Jurada sobre Co-ubicación de Edgar R. Montañez Pérez, de 21 de abril de 2016 (affidavit núm. 3003 ante el notario público Mario O. Quiroz)”.¹⁴ En esta se expresó que la torre de telecomunicaciones en cuestión “será construida con el propósito de co-ubicar al menos cinco (5) compañías que deseen arrendar espacio para colocar sus antenas de transmisión y equipos relacionados (...)”.¹⁵ Además, allí se afirmó que, “al día de hoy, QMC posee dos contratos vigentes, uno con la compañía AT&T y otro con la compañía T-Mobile, para co-ubicar sus antenas de transmisión radial en la facilidad aquí propuesta”.¹⁶ La declaración jurada era admisible como evidencia y cumplió el propósito expuesto en la legislación reguladora.

La agencia recurrida, al considerar esta declaración jurada, que estuvo expuesta a evaluación y refutación de los allí presentes, concluyó que no se habían cometido los errores señalados. No vemos razón alguna para variar el criterio ejercido por la agencia. Es forzoso concluir que la determinación de la OGPe, al dar por cumplido el requisito de co-ubicación, no fue arbitrario y caprichoso, sino que está basado en la evidencia sustancial que obra en el expediente, entiéndase, el Exhibit 1 y los demás documentos y testimonios allí vertidos. No se cometió el tercer error señalado.

Por último, en su cuarto señalamiento de error, los recurrentes indican que la OGPe erró al otorgar el permiso, a pesar de ser contrario a

¹⁴ Apéndice del recurso, pág. 8.

¹⁵ *Id.*, pág. 12.

¹⁶ *Ibíd.*

la escritura de hipoteca que grava el inmueble arrendado donde se pretende construir y operar la torre. Sobre ese asunto, plantean que el solar donde ubica la antena, identificado como Parcela 23 A del sector rural La Parada, en San Sebastián, está gravado con una hipoteca a favor del Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), mediante la escritura número 99 de 16 de junio de 2004, que en su cláusula nueve indica que el deudor hipotecario no podrá arrendar el bien sin el consentimiento expreso del acreedor. Hemos corroborado la escritura de hipoteca y, en efecto, la cláusula novena establece que:

Es condición indispensable de la presente hipoteca que los deudores hipotecarios no podrán arrendar, (...) el inmueble descrito (...), o parte de los mismos a terceras personas sin el consentimiento expreso y escrito del Banco y/o tenedor del pagaré, disponiéndose, que el Banco y/o tenedor del pagaré garantizado con hipoteca que mediante el presente otorgamiento se constituye podrá declarar vencido el crédito y/o préstamo garantizado y proceder al cobro inmediato del mismo.¹⁷

Sin embargo, a pesar de lo dicho, entendemos que no son los vecinos y colindantes del predio, como los aquí recurrentes, las personas con legitimación activa para plantear la posible nulidad del negocio de arrendamiento o sus efectos respecto a la hipoteca en cuestión. Los contratos obligan y surten efecto únicamente entre las partes contratantes. Cód. Civil P.R., Art. 1209, 31 L.P.R.A. sec. 3374. De haber ocurrido el incumplimiento de esa cláusula, a lo sumo, será objeto de reclamaciones entre los dueños del predio y el BPPR, con el efecto expresado en la misma cláusula, respecto a que el banco “podrá declarar vencido el crédito”. De ninguna manera esa cláusula incide en la validez del permiso de construcción concedido a QMC Telecom, LLC. Concluimos que tampoco se justifica nuestra intervención en este caso bajo este fundamento.

En fin, la parte recurrente no derrotó la presunción de validez y corrección de las determinaciones administrativas. No demostró que obra en el expediente otra prueba sustancial que reduce o menoscaba la

¹⁷ Apéndice del recurso, pág. 151.

razonabilidad de la decisión recurrida. Ante ello, solo procede confirmar el permiso de construcción recurrido.

IV.

Por los fundamentos expresados, se confirma la expedición del permiso de construcción concedido por la Oficina de Gerencia de Permisos a QMC Telecom, LLC en el caso de autos.

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