

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

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS
QUERELLANTE-
RECURRIDO

MIGUEL A. MILIAN
LÓPEZ
RECURRENTE

v.

LUIS E. SOTO FLORES
QUERELLADO-
RECURRIDO

KLRA201700376

*Revisión
Administrativa*

Caso Núm.:
Q-2016-SRQ-203350

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Candelaria Rosa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2017.

El señor Miguel A. Milán López nos socita la revisión y revocación de una Resolución de Archivo de querrela emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos [OGPE] el 5 de abril de 2017. Mediante esta la OGPE archivó la querrela a tenor con el Informe de Inspección de Seguimiento en el que se determinó que la verja en controversia fue conformada a la reglamentación vigente.

TRASFONDO PROCESAL Y FÁCTICO

El 7 de julio de 2016 Miguel A. Milán López [Milán López] presentó una querrela ante la OGP alegando que su vecino Luis E. Soto Flores construyó una verja en el patio delantero de su residencia que obstruye su visibilidad, el flujo de aire y seguridad de su propiedad y de su familia, en contravención a lo permitido por el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de

Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos. Tras presentarse la querrela, el inspector Freddie Lebrón Rivera rindió un Memo de Inspección en el que indicó que la verja en PVC está construida a una altura de 6 pies desde el punto frontal y lateral. Se le orientó que pasara por la oficina para legalizar la altura. En orden de mostrar causa del 30 agosto, enmendada el 22 de septiembre de 2016, la OGPE notificó como hallazgos que "se observó la construcción de verja no conforme a la altura permitida hacia el patio delantero (Lateral derecho e izquierdo) con una altura de 6 pies en PVC". Esto infringe los Artículos 9.12 (a) de la Ley 161-2009 y las reglas 3.7 y 20.2 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos. Acorde a ello se impuso una multa de \$500 al querrellado Luis E. Soto Flores. En respuesta, Soto Flores solicitó 30 días para bajar la altura de la verja. Luego compareció el Ing. Carlos L. Sanjurjo en representación de los querrellados, quien informó que la verja cumple con los parámetros del Reglamento Conjunto. El 11 de octubre de 2016 La OGPE le concedió a Soto Flores hasta el 10 de noviembre de 2016 para presentar evidencia de haber cumplido con bajar la altura de la verja. El 18 de noviembre de 2016 el inspector Freddie Lebrón Rivera rindió un segundo Memo de Inspección en el que informó que "al momento de la visita pude verificar que se bajó la altura de la verja en cuestión a la altura indicada por uno de nuestros técnicos" y adjuntó las correspondientes fotos. El 4 de abril de 2017 la Ing. Aracelis Vázquez Roque emitió una carta al Sr. Soto Flores informando que "de la última inspección de campo realizada por personal de esta oficina, se determinó que existe una segunda verja en hormigón hacia el patio delantero de la propiedad, que obstruye la visibilidad." Le requirió entonces eliminar la verja que no se ajusta

a la reglamentación vigente. Al siguiente día, pero notificada el 6 de abril de 2017 la ingeniera Vázquez Roque emitió una resolución de archivo de la querrela toda vez que del Informe de Inspección de Seguimiento se determinó que la verja fue conformada a la reglamentación vigente, Regla 22.2 del Reglamento Conjunto.

En desacuerdo con esa determinación Milán López acude ante este foro apelativo arguyendo la comisión de los siguientes errores:

PRIMERO: AL EMITIR RESOLUCIÓN FINAL EL 6 DE ABRIL DE 2017 EN CONTRAVENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO Y A SU VEZ POR DICTAR ÓRDENES Y/O RESOLUCIONES Y/O NOTIFICACIONES CONTRADICTORIAS ENTRE SÍ, PROVOCANDO QUE LAS MISMAS SEAN ARBITRARIAS, CAPRICIOSA E IRRAZONABLE DEBIDO A QUE NO ESTÁN FUNDAMENTADA CON EVIDENCIA SUSTANCIAL.

SEGUNDO: AL DICTAR RESOLUCIÓN FINAL EL 6 DE ABRIL DE 2017 AL ARCHIVAR LA QUERRELA POR ALEGADO CUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO, A PESAR DE QUE DOS (2) DÍAS PREVIOS, ENTIÉNDASE, EL 4 DE ABRIL DE 2017 NOTIFICÓ AL QUERELLADO/RECURRIDO QUE DEBÍA ELIMINAR LA VERJA DEBIDO A QUE NO CUMPLÍA CON EL REGLAMENTO.

TERCERO: EN LA APRECIACIÓN Y EVALUACIÓN DE TODA LA PRUEBA DOCUMENTAL QUE LE FUERE SOMETIDA POR SU INSPECTOR, ESPECÍFICAMENTE, LAS FOTOGRAFÍAS LA CUAL EVIDENCIA DIÁFANAMENTE QUE LA VERJA DEL QUERELLADO/RECURRIDO FUE CONSTRUIDA EN CONTRAVENCIÓN CON EL REGLAMENTO Y QUE ÉSTE NO CUMPLIÓ CON LA ORDEN DE HACER QUE LE FUERE NOTIFICADA EL 12 DE OCTUBRE DE 2016.

CUARTO: AL ACOGER COMO BUENO UN MERO ORIFICIO O HUECO QUE REALIZÓ EL QUERELLADO/RECURRIDO EN UNO DE LOS TRAMOS DE LA VERJA DE PVC LA CUAL CONSTITUYE UNA PARED A PESAR DE QUE LA ORDEN ERA A LOS EFECTOS DE QUE DEBÍA BAJAR LA ALTURA Y/O POR EL CONTRARIO ELIMINAR LA VERJA A TENOR CON LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.

Evaluated el recurso y en virtud de la discreción que nos concede la Regla 7 (B) (5) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7, prescindimos ordenar la comparecencia escrita de la parte recurrida, con el propósito de lograr el más eficiente despacho del caso, acceso al Tribunal y la justicia apelativa.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, fue creada para establecer el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Gobierno de Puerto Rico. La misma tiene como objetivo transformar el sistema de permisos de Puerto Rico de modo que el mismo sea uno más transparente, ágil, confiable y eficiente. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161-2009. Mediante esta ley, se creó la Oficina de Gerencia de Permisos [OGPE] adscrita a la Junta de Planificación, bajo la dirección y supervisión de un Director Ejecutivo. Artículo 2.1 y 2.2 de la Ley 161, *supra*. La OGPE es la entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos. 23 LPRA sec. 9012d; Cordero, et al. v. OGPE et al., 187 DPR 445, 456 (2012). Para llevar a cabo sus funciones, se promulgó el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, Reglamento Núm. 8573 del 24 de marzo de 2015 [Reglamento Conjunto]. En lo aquí atinente, el Reglamento dispone en la Regla 20.2, Sección 20.2.1 lo siguiente:

Verjas Sección 20.2.1 Distritos Residenciales

- a. Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado cuya parte sólida no exceda de un veinticinco (25%) por ciento de su área.
- b. Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

Por otro lado, la Regla 15.3 establece el proceso de investigación de querellas ante la OGPE. La Oficina de Gerencia de Permisos podrá realizar investigaciones por iniciativa propia para verificar el cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias bajo su jurisdicción. Sección 15.3.1.b. El proceso de investigación de una querella podrá incluir una o más de las siguientes acciones: 1. Revisión de Expedientes 2. Inspecciones 4. Entrevistas 5. Declaraciones Juradas 6. Depositiones. Sección 15.3. 1 d. Al concluir el periodo de investigación, la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá un informe de investigación el cual contendrá los hallazgos de cualquier revisión de expedientes o inspección relacionada al caso, el cual será incluido como parte del expediente digital del caso. Sección 15.3. 1 d

La Sección 15.2.6 provee para el Archivo de la Querella, a saber:

Si durante el proceso de investigación de una querella la Oficina de Gerencia de Permisos determina que no existen hechos concretos y específicos que justifiquen el inicio de una acción administrativa o judicial, o que la alegada infracción no corresponde a funciones de la agencia, se archivara la querella y se notificara a la parte querellante, con la advertencia de su derecho a solicitar la revisión judicial.

Sobre la revisión de determinaciones administrativas, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170-1988, 3 LPR sec. 2101 *et seq.*, y su jurisprudencia interpretativa nos exigen examinar toda determinación administrativa con cierto grado de deferencia. Esta norma va unida a una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse mientras no se pruebe convincentemente lo contrario. López Borges v. Administración de Corrección, 185 DPR 603 (2012); Rivera Concepción v. A.R.Pe., 152 DPR 116 (2000); Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.,

144 DPR 425 (1997). Esta ponderada norma de deferencia a las determinaciones fácticas administrativas, descansa en que las agencias, por razón de experiencia y conocimiento especializado, están en mejor posición para resolver las controversias surgidas en torno a los asuntos que le fueron encomendados por ley. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, 164 DPR 341 (2005). Es por ello que la parte que las impugna debe producir suficiente evidencia para derrotarlas. Calderón Otero v. C.F.S.E. 181 DPR 386 (2011). Tiene el deber insoslayable, para prevalecer, de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. El peso de la prueba descansa sobre la parte que impugna la determinación administrativa. Camacho Torres v. AAFET, 168 DPR 66 (2006); Pro-Mej., Inc. v. Jta. De Planificación, 147 DPR 750 (1999). Para ello hay que "demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba presentada que tuvo ante su consideración." Camacho Torres v. AAFET, *supra*; Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005). La revisión judicial de determinaciones administrativas es limitada. Sólo procede cuando la agencia actúa arbitrariamente o de manera tan irrazonable que el acto resulta un abuso de su discreción. El propósito detrás de la norma prudencial es "evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor". López Borges v. Administración de Corrección, *supra*; Reyes Salcedo v. Policía de P.R., 143 DPR 85 (1997).

Por otro lado, las conclusiones de derecho de las agencias administrativas podrán ser revisadas por los tribunales en todos

sus aspectos. The Sembler Co. vs. Municipio de Carolina, 185 DPR 800 (2012); Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 DPR 969 (2011); Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, 179 DPR 923 (2010). Esto no quiere decir, sin embargo, que los tribunales podamos descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. The Sembler Co. vs. Municipio de Carolina, supra; Torres Santiago v. Depto. Justicia, supra; Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, supra; Otero v. Toyota, supra. Deberá darle deferencia en la medida en que éstas sean razonables. López Borges v. Administración de Corrección, supra; Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 DPR 64, 132 (1998). La deferencia reconocida a las decisiones de las agencias administrativas habrá de ceder, solamente, cuando la misma no esté basada en evidencia sustancial, cuando la agencia ha errado en la aplicación de la ley y cuando su actuación resulte ser una arbitraria, irrazonable o ilegal. The Sembler Co. vs. Municipio de Carolina, supra; Torres Santiago v. Depto. Justicia, supra; Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, supra; Otero v. Toyota, supra.

La interpretación administrativa no tiene que ser la única que razonablemente se pueda llegar del estatuto, siendo suficiente que la misma esté sostenida por evidencia sustancial, sea razonable y consistente con el propósito legislativo. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, supra. La razón principal detrás de la adopción de esta norma es la vasta experiencia y conocimiento (*expertise*) en relación con la materia que atienden día a día. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, supra.

El recurrente arguyó que de la prueba documental sometida ante la OGPE, la cual incluye los dos informes de inspección del Ing. Freddie Lebrón Rivera con sus respectivos anejos, surge que el recurrido Soto Flores en ningún momento bajó la altura de la verja, sino que hizo un hueco en la primera parte de los tramos

de la verja de PVC. Indicó, además que el 4 de abril de 2017 la OGPE le ordenó que eliminara la verja de PVC dentro de un término de diez días. De modo que, la resolución final del 6 de abril de 2017, es arbitraria pues no está sustentada en el record ni fundamentada en evidencia sustancial. Sostuvo que la resolución final no cumple con el Reglamento Conjunto pues el querellado mantiene una verja de PVC que es, a todas luces, una pared de seis pies de altura en el lado frontal de la residencia obstaculizando la vista y ventilación del área frontal de la residencia del querellante. Sostuvo que la resolución no contiene determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho que sostengan la decisión. Indicó que se obvió, además, que la verja fue instalada sin el permiso y autorización de la OGPE.

Considerando que las agencias cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos encomendados, procedemos a evaluar si la Resolución de Archivo, aquí cuestionada, se sostiene con la prueba que obra en el expediente.

El Sr. Milán López presentó una querrela ante la OGPE porque su vecino estaba construyendo una verja más alta de lo que el Reglamento Conjunto permitía. En julio de 2016, el inspector de la OGPE acudió al área y observó la construcción de la verja no conforme a la altura permitida hacia el patio delantero. El 17 de noviembre de 2016 el inspector acudió por segunda vez al lugar y pudo verificar que se **bajó la altura de la verja**, según indicado por los técnicos. A este informe acompañó las correspondientes fotos. Entre tanto, la Ing. Aracelis Vázquez Roque, Gerente Interina de la OGPE, suscribió una carta haciendo referencia a una última inspección en la que se determinó que existe una segunda verja en hormigón hacia el patio delantero, no obstante, dicha inspección no obra en el expediente ante nos. La

única inspección de seguimiento que surge en los autos es la del 17 de noviembre de 2016 que establece que el querellado cumplió con la altura de la verja. A raíz de estos hallazgos, que incluía las fotos del área, es que, luego, la ingeniera Vázquez Roque, OGPE pudo evaluar que el asunto fue resuelto y decretó su archivo. El Reglamento Conjunto provee para el archivo de la querrela, si en el proceso de investigación no se encuentran fundamentos, como ocurrió en este caso. Vemos que la decisión de la OGPE, de archivar la acción, no se dio en el vacío, sino que se fundamentó en un informe de seguimiento de inspección que claramente establecía que se dio cumplimiento con la altura que requiere el Reglamento. Por amparare en evidencia sustancial que obra el expediente, determinamos que la resolución resulta razonable y le concedemos deferencia a la OGPE en los asuntos encomendados, como el de epígrafe.

DICTAMEN

Por los fundamentos aquí expresados, se confirma la resolución de archivo de la OGPE.

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