

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

SUCN. VÍCTOR M.  
FERNÁNDEZ; GILBERTO  
ISAAC VALDÉS

Concesionaria

HÉCTOR LUIS BÁEZ  
RIVERA Y NANCY  
CASANOVA VÁZQUEZ

Opositores-  
Recurrentes

Vs.

OFICINA DE PERMISOS  
DEL MUNICIPIO  
AUTÓNOMO DE CAGUAS

Recurrida

KLRA201600003

REVISIÓN JUDICIAL  
procedente de la  
Oficina de Gerencia  
de Permisos

Caso Núm.:  
11DPP-N0146-00625

Sobre:  
Revisión Judicial

Panel integrado por su presidente el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas<sup>1</sup>.

Cancio Bigas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

Comparecen los recurrentes, Héctor Luis Báez Rivera y Nancy Casanova Vázquez, solicitando que revisemos una determinación emitida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas, el 25 de noviembre de 2015, notificada el 7 de diciembre de 2016.

Exponemos brevemente el trasfondo fáctico y procesal pertinente.

**I**

El 16 de junio de 2011, la recurrida, Sucesión de Víctor M. Fernández (Sucesión), representados por el

---

<sup>1</sup> En sustitución del Juez Rodríguez Casillas. Véase, Orden Administrativa TA-2017-015.

Ing. Gilberto Isaac Valdés, presentó una *Solicitud para la Radicación de Desarrollos Preliminares* (caso 11DPP-N0146-0625) para uso residencial, ante la Oficina de Permisos de Caguas (Oficina de Permisos). La Sucesión solicitó una consulta de ubicación, con relación a una finca de 184.96 cuerdas, localizada en la Carr. PR 1 km. 48.1 Barrio Beatriz, sector Las Piñas en Caguas, Puerto Rico, inscrita al folio: 29, tomo: 609 finca: 19,899. Dicha finca ubica en un área clasificada como SRC (Suelo Rústico Común) y dentro de un distrito de calificación RA-2 (Rústico Agropecuario), según el mapa de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de Caguas.<sup>2</sup>

La Sucesión solicitó la autorización de una segregación para uso residencial de 6 solares, cuyos tamaños fluctuaban entre media (0.5) a tres (3) cuerdas y una (1) franja para camino de acceso. También, solicitó una variación en el área, para solares con cabidas menores a las permitidas en la zona RA-2. Finalmente, indicó, que la finca contaba con toda la infraestructura y servicios públicos necesarios, entiéndase, agua, luz, carretera, teléfono, drenajes adecuados, así como un camino de acceso.

Posteriormente, el ingeniero Valdés, suscribió el Formulario: ODP-30.176B expedido por la Oficina de Permisos, *Documentos Sometidos para Desarrollo Preliminar que no Requiere Consulta de Ubicación Aprobada (Procedimiento Convencional)* en el que indicó que solicitaba un Desarrollo Preliminar que no requería consulta de ubicación aprobada (DP-3). En el mismo, se

---

<sup>2</sup> Ap. 9, págs. 181, 190 y 216.

le indicó al ingeniero los documentos necesarios para su solicitud.<sup>3</sup>

El 5 de julio de 2011, la Oficina de Permisos le cursó a la AEE una *Solicitud de Comentario y Endoso* con relación a la solicitud de segregación. Mediante carta de 5 de agosto de 2011, la AEE, entre otras cosas, describió las facilidades eléctricas en el área del solar a segregar.<sup>4</sup>

El 26 de agosto de 2011, el Departamento de Obras Públicas Municipal emitió una carta indicando que el camino que llegaba hasta la finca, estaba en tierra, no tenía obras de infraestructuras ni había sido dedicado a uso público.

El 13 de octubre de 2011, la Oficina de Permisos emitió una *Notificación de Referimiento de Exclusión Categórica* mediante la cual informó que la solicitud de desarrollo preliminar presentada podía considerarse como una exclusión categórica bajo la resolución R-11-11 del 26 de septiembre de 2011.

**El 26 de octubre de 2011, notificada el 31 de octubre de 2011,** la Oficina de Planificación suscribió una carta informando a la Oficina de Permisos, que **NO RECOMENDABA** la segregación solicitada. Indicó, que:

- (a) Según el Plano de Calificación de Suelo del Reglamento de Ordenación de Caguas de 28 de julio de 1998, la finca ubicaba dentro de un área SRC (suelo rústico común) y dentro de un distrito de calificación RA-2 (rústico agropuecuario). Generalmente, éstas son suelos clase V-VII, **según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federales, cuyo patrón de desarrollo agropuecuario se afecta adversamente con la introducción de usos residenciales en forma dispersa.**

---

<sup>3</sup> *Id.*, pág. 182.

<sup>4</sup> *Id.*, pág. 177.

- (b) El **60% del terreno** se encuentra en una zona que va de moderada a alta con **suceptibilidad a deslizamientos.**
- (c) Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad al reglamento, **tendrá un área no menor de 25 cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 10.01 y 10.02** de este Reglamento. **El solar a formarse en este caso, tendría una cabida menor de 25 cuerdas.**
- (d) El Plan de Ordenamiento Territorial de Caguas, dispone preservar el caracter rústico de pequeños asentamientos o concentraciones de viviendas existentes y en áreas donde la topografía, geología, hidrografía, infraestructura y dotaciones de caracter urbano son limitantes al desarrollo. La proliferación de segregaciones de terrenos basadas en una justificación de caracter económico o personal del proponente y sin la debida aplicación de los procesos de ley, trastocan dicho caracter rústico. **Por lo tanto, las segregaciones que intensifican usos de caracter urbano en suelo rústico, no están amparadas ni autorizadas en la reglamentación vigente.**
- (e) El Departamento de Obras Públicas municipal indicó que el camino que llegaba hasta la finca estaba en tierra, no tenía obras de infraestructuras, ni el camino había sido dedicado a uso público.

Mediante esta carta, la Oficina de Planificación le informó a la parte adversamente afectada por su determinación, el término para presentar una reconsideración. Además, le apercibió, que la determinación sobre la reconsideración, sería final y firme. Por último, apercibió a la parte adversamente afectada, que de no someter la solicitud de reconsideración dentro del término, se entendería que no tenía interés.<sup>5</sup> **La Sucesión no reconsideró.**

El **14 de noviembre de 2011, notificada ese mismo día,** la Oficina de Permisos emitió una *Resolución*

---

<sup>5</sup> *Id.*, pág. 165 del recurso de revisión. En el recurso, falta la pág. 2 de esta carta.

*Denegando Segregación para Formar Seis (6) Solares y Franja de Terreno a Ser Utilizada como Camino de Acceso.* En la misma, la Oficina de Permisos **NO AUTORIZÓ** la segregación propuesta. Esta resolución adoptó las determinaciones de hechos formuladas por la Oficina de Planificación, en la carta de 26 de octubre de 2011.<sup>6</sup> La Oficina de Permisos le informó a la parte adversamente afectada por la resolución, el término para reconsiderar o para apelar ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (Junta Revisora).

Inconforme, el **5 de diciembre de 2011**, la Sucesión solicitó la reconsideración de la resolución de la Oficina de Permisos.

El 16 de abril de 2012, la AAA cursó una carta con relación a la segregación de la finca, indicando no poder recomendar un punto de conexión, debido a la inexistencia de instalaciones de acueducto en las inmediaciones del terreno que pudieran proveer el servicio.

Transcurridos seis (6) meses, sin que la Oficina de Permisos se expresara o resolviese la reconsideración presentada por la Sucesión ni que dicha parte apelara ante la Junta Revisora, el **3 de mayo de 2012**, la Sucesión acudió nuevamente ante la Oficina de Permisos, pero ésta vez, solicitó la **reapertura y variación** de su solicitud de segregación para incluir información adicional.<sup>7</sup> La información adicional consistió en una aprobación de 19 de marzo de 1980, de una consulta de ubicación del caso 80-70-A-011-JPU, de un desarrollo de 117 solares que pasa frente a las

---

<sup>6</sup> *Id.* 9, pág. 159.

<sup>7</sup> *Id.*, pág. 152

parcelas de la propuesta de la sucesión y el cual, posteriormente, el ingeniero Valdés presentó una solicitud de desarrollo preliminar ante la ARPe sobre el caso 80-46-A-369-CPD, que aprobó 77 solares residenciales y cuyo plano de inscripción parcial, fue aprobado mediante resolución de 23 de julio de 1984.<sup>8</sup> Con su solicitud, la Sucesión incluyó una carta explicativa indicando las razones de la reapertura, entre las cuales expresó lo siguiente:

**"Debido a que en la Resolución denegando nuestra propuesta sólo se nos dio un término de 20 días para contestar y éstos ya pasaron, ahora la parte proponente somete una Moción para la Reapertura con Variación para que se evalúe el caso nuevamente a la luz de la nueva información a someterse y las condiciones de campo existentes [...]."**<sup>9</sup>

Además, indicó, que las segregaciones solicitadas por la Sucesión podrían ser autorizadas mediante las secciones 10.01 y 10.02 sobre Variaciones, que establece el Reglamento de Ordenación de Caguas. Finalmente, adujo que su solicitud de Reapertura y Variación, estaba basada en las citadas secciones.<sup>10</sup>

El 21 de mayo de 2012, la Oficina de Permisos le cursó a la Oficina de Planificación una *Solicitud de Comentario y Endoso* con relación a la ***Solicitud de Desarrollo Preliminar (Reconsideración)*** de la propiedad de Sucn. Víctor M. Fernández P/C: Ingeniero Gilberto Isaac Valdés... Acogida la solicitud de reapertura como una reconsideración, la Oficina de Permisos le solicitó a la Oficina de Planificación, que endosara y/o comentara sobre el acceso a vías municipales, la disposición de basura, verificar si la ubicación era

---

<sup>8</sup> *Id.*, págs. 147, 154.

<sup>9</sup> *Id.*, pág. 146.

<sup>10</sup> *Id.*, pág. 152.

zona de riesgo y sobre cualquier otro asunto relevante al caso.<sup>11</sup>

El 13 de junio de 2012, según solicitado, la Oficina de Planificación sometió sus comentarios y recomendaciones y por segunda ocasión, **NO RECOMENDÓ** la segregación propuesta, reafirmando en su previa determinación. En síntesis, se amparó en los mismos planteamientos expuestos en su carta de 26 de octubre de 2011.

Además, hizo mención de haberle informado a la parte adversamente afectada por su determinación de 26 de octubre de 2011, el término para reconsiderar y de haberle apercibido que, de no someter su solicitud dentro del término concedido, se entendería que no tenía interés. Asimismo, indicó haber apercibido a la parte afectada, que la reconsideración, sería final y firme. Por consiguiente, la Oficina de Planificación concluyó que su determinación de **NO RECOMENDAR** la solicitud de segregación, se había convertido en **final y firme**.<sup>12</sup>

El 9 de julio de 2012, la Oficina de Permisos atendió la solicitud de **reapertura y variación** como una **reconsideración**.<sup>13</sup> Ésta, adoptó las determinaciones de hechos de la Junta de Planificación en las cartas de 26 de octubre de 2011 y 13 de junio de 2012, mediante las cuales no recomendaba la segregación. Además, la Oficina de Permisos, transcribió, en "negritas" (bold), la advertencia dada por la Oficina de Planificación a la parte adversamente afectada, sobre el término para

---

<sup>11</sup> *Id.*, pág. 135.

<sup>12</sup> *Id.*, págs. 116-117.

<sup>13</sup> *Id.*, pág. 105.

reconsiderar y las consecuencias de no hacerlo oportunamente.<sup>14</sup>

No obstante, la Oficina de Permisos emitió una **Resolución para Autorizar la Segregación para Formar Seis (6) Solares y una Franja de Terreno a Ser Utilizada como Camino de Acceso**. Es decir, a pesar de que la Oficina de Permisos adoptó las mismas determinaciones de hechos de la Oficina de Planificación, las cuales NO RECOMENDABAN la segregación, y de haber emitido las mismas conclusiones de derecho de su previa *Resolución Denegando Segregación para Formar Seis (6) Solares y Franja de Terreno a Ser Utilizada como Camino de Acceso* con fecha del 14 de noviembre de 2011, **AUTORIZÓ** la segregación. Concluyó, que los solares a segregar estaban en vías de cumplir con los requerimientos por parte de las agencias de infraestructura relacionadas: la AAA y la AEE y de finalizar los trabajos necesarios para completar la infraestructura en el lugar, según las recomendaciones de dichas agencias. De igual forma, consideró los documentos sometidos por la Sucesión en la reapertura.<sup>15</sup>

Resulta importante destacar, que la Oficina de Permisos nada dice en cuanto a que la segregación propuesta en la solicitud de reapertura, fuese autorizada conforme a las secciones 10.01 y 10.02 del Reglamento de Ordenación de Caguas, *supra*, las cuales regulan las variaciones.

Inconformes, el 28 de septiembre de 2012, los recurrentes presentaron una *Urgente Solicitud de*

---

<sup>14</sup> *Id.*, pág. 108.

<sup>15</sup> Estos documentos datan de los años 1980's. Desde esa fecha, el ingeniero Valdés ha sido el representante de la Sucesión.



*Revocación de Segregación para Formar Seis (6) Solares y una Franja de Terreno a ser Utilizada como Camino de Acceso.* Mientras que, el 13 de mayo de 2013, presentaron un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora.

Tras varios trámites procesales, el 10 de octubre de 2013, la Junta Revisora atendió el recurso de revisión de los recurrentes. Luego de evaluar los autos del caso, determinó, entre otras cosas, que le llamaba la atención el trámite que había autorizado la solicitud de segregación, por lo que, emitió una resolución para **DEJAR SIN EFECTO** la autorización de segregación, devolviendo el caso a la Oficina de Permisos.<sup>16</sup>

Devuelto el caso a la Oficina de Permisos, el 25 de noviembre de 2015, dicha oficina emitió una resolución intitulada, *Se Autoriza la Segregación de Seis (6) Solares y Una Franja de Terreno como Camino de Acceso*, por lo que CONFIRMÓ su previa determinación de 9 de julio de 2012, AUTORIZANDO la segregación.

La oficina de Permisos concluyó entre otras cosas, que aunque la Sucesión tituló el documento de 3 de mayo de 2012 como reconsideración, la realidad es que presentó una Reapertura de la Solicitud de Desarrollo Preliminar y que ante ésta situación, la Oficina de Permisos evaluó nuevamente el caso, autorizando el mismo.

Inconformes, el 4 de enero de 2016, los recurrentes acudieron ante éste Foro Apelativo intermedio mediante un recurso de revisión administrativa planteando los siguientes errores:

---

<sup>16</sup> Ap. 5, pág. 66.

- (a) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al confirmar una resolución que había sido revocada por la extinta Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, foro apelativo ante el cual se cuestionaban las decisiones del municipio.
- (b) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al evaluar una solicitud de una sucesión que carece de personalidad jurídica y de que sus miembros no autorizaron al Ingeniero Isaac Valdés a someter la consulta que le fue autorizada.
- (c) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al autorizar unas segregaciones, decisión discrecional en el presente caso, sin haber requerido la formación del Comité de Permisos para autorizar la misma.
- (d) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al autorizar unas segregaciones, a pesar de que carecía de jurisdicción para ello, ya que su autoridad es para segregar hasta 10 solares y para ello tiene que tomar en consideración todas las segregaciones que se ha llevado a cabo en la finca objeto de la solicitud.
- (e) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al conceder unas segregaciones en reconsideración a pesar de que había perdido jurisdicción sobre el caso.
- (f) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al autorizar unas segregaciones a la Sucesión en dos predios de 5 cuerdas que no existen.
- (g) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al autorizar unas segregaciones, a pesar de que en el expediente no se establece claramente quién es el titular del predio objeto de segregación.
- (h) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al emitir determinaciones relacionadas con un solar en el cual los recurrentes tienen intereses propietarios y ellos no comparecieron como solicitantes en dicho proyecto.
- (i) Erró la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas al autorizar unas segregaciones basadas en un Formulario de Solicitud de Cumplimiento Ambiental Mediante Exclusión Categórica firmado por la Ing. Milagros Calixto Vega, Directora de la Oficina de

Permisos, que contiene información que no es correcta.

El 26 de enero de 2016, el señor Víctor Roberto Fernández Ramos presentó su *Oposición a Recurso de Revisión*. En síntesis, se opuso a todos los planteamientos esbozados por los recurrentes. Del mismo modo solicitó la desestimación del pleito por (1) los interventores carecer de legitimación activa, por no tener un daño real y concreto el cual reclamar y (2) por haber una solicitud de quiebra presentada y tramitada ante el Tribunal Federal de Quiebras.

El 10 de mayo de 2016, los recurrentes presentaros una *Réplica a la Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción*.

Contando con lo anterior, resolvemos.

## II

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPAU secs. 2101 *et seq.*, (LPAU), aplica, normalmente, a todas las entidades públicas, con excepción de aquellas que la propia ley excluye, entre las cuales se indica, específicamente, a los municipios. Secs. 1.3 (a) y 1.4 de la LPAU, *supra*. 3 LPAU secs. 2102(a) y 2103.

No obstante, la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos, 21 LPAU sec. 4000 *et seq.*, establece que la LPAU aplicará en todo lo relacionado con las facultades en torno a la ordenación territorial transferidas por las agencias centrales a los municipios. Art. 13.012 de la Ley 81-1991, 21 LPAU sec. 4610. Respecto a la aplicabilidad de la LPAU en tales casos, el Art. 13.016 de la Ley 81-1991, 21 LPAU sec. 4614(a), indica lo siguiente:

Decisiones del municipio - Anulaciones, reconsideraciones, apelaciones y revisiones  
[...]

Los términos, trámites, y condiciones para las solicitudes de reconsideración, de apelación o de revisión judicial de las decisiones del municipio, serán:

(a) Los aplicables a decisiones de la Oficina de Gerencia de Permisos si la competencia de que se trate le fue transferida de dicha agencia al municipio.

(b) [...]

Los aplicables a decisiones de la Junta de Planificación si la competencia le fue transferida de dicha agencia al municipio. El municipio no tendrá facultad para tomar decisión o acción alguna sobre los casos cuya facultad de evaluación se haya mantenido en las agencias públicas, aunque el caso haya sido radicado en un municipio. Si el municipio toma alguna decisión o acción en dichos casos la Junta de Planificación, mediante resolución fundamentada, podrá anular la misma, en cuyo caso el municipio podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia a impugnar la misma teniendo el peso de demostrar que el asunto está enmarcado dentro de sus facultades conforme al convenio y a la ley.

Estas acciones, dentro del marco legal del estatuto aplicable, se harán de acuerdo a las disposiciones de las secs. 2101 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Es decir, los términos, trámites y condiciones para las solicitudes de reconsideración, de apelación o de revisión judicial de las decisiones de los municipios son las aplicables a la Oficina de Gerencia de Permiso o Junta de Planificación si se trata de competencias transferidas de dichas agencias al municipio. Asimismo, dicho estatuto, dispone que las acciones municipales relacionadas con las reconsideraciones, apelaciones y revisiones judiciales deben estar enmarcadas de acuerdo a las disposiciones de la LPAU, *supra*.

Al respecto, la Sec. 3.15 de la LPAU, 3 LPR sec. 2165, dispone que:

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden. La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.

Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

[. . . .] 3 LPRA sec. 2165.

Por otra parte, la Ley 161-2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRA sec. 9011 et seq., según enmendada, se aprobó para establecer el marco legal y administrativo integrado para regir los procesos de solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico. Este estatuto, creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), como única entidad gubernamental mediante la cual la ciudadanía pueda solicitar permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico.

La Ley 161-2009, *supra*, creó además, la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (Junta Revisora) como un foro independiente, colegiado y especializado, para adjudicar imparcialmente las determinaciones finales provenientes de la OGPe, del Profesional Autorizado, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. Artículo 11.1 de la Ley 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9021. En ese sentido, el Municipio Autónomo de Caguas es un municipio con jerarquía de la I a la V toda vez que el 9 de junio de 2004, suscribió el *Convenio de Transferencia de Facultades sobre Ordenación Territorial de Caguas* (Convenio).

Para la fecha de los hechos del presente caso, la Ley 161-2009, *supra*, establecía que la parte afectada por una determinación final o actuación de la Oficina de Gerencia de Permisos, de la Junta Adjudicativa, de los municipios autónomos con jerarquía de I a V o de un profesional autorizado por la ley, **tenía disponible un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, que debía ser presentado en un término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la determinación de alguna de las entidades antes mencionadas.** Art. 12.1 de la Ley 161, 23 LPRA sec. 9022.<sup>17</sup>

La Ley 161-2009, *supra*, define el término "determinaciones finales" como:

---

<sup>17</sup> El 24 de marzo de 2014, se aprobó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). El mismo, se adoptó al amparo de la Ley 161-2009 y de la LPAU, según enmendadas. En síntesis, la misma dispone que la parte adversamente afectada por una determinación final de la OGPe, tendrá un término de 20 días para solicitar la reconsideración. Su oportuna presentación, interrumpirá el término de 30 días para acudir en revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.

Actuación, resolución, informe o documento que contiene un acuerdo o decisión emitida por la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o un profesional autorizado, o una entidad gubernamental concernida, adjudicando de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto. La determinación se convertirá en final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes para revisión. En el caso de las consultas de ubicación, una determinación final no constituye la otorgación de un permiso. 23 LPRÁ sec. 9011(21).

Asimismo, con el propósito de facilitar la creación de un sistema de servicio confiable y ágil, el 30 de noviembre de 2010, se creó el *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos*, Reglamento Núm. 7951 (Reglamento Conjunto 7951), por medio del cual se compilaron las disposiciones reglamentarias aplicables a los procedimientos que se realicen en virtud de la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

La Regla 7.15(d) del Capítulo 7 del Reglamento Conjunto 7951, regula las acciones posteriores a la adjudicación. En lo pertinente, la misma establece que:

[. . . .]

d. las determinaciones finales expedidas por la OGPé entrarán en vigor a partir de la fecha en que se certifique que se expidió su notificación, salvo disposición expresa en contrario.

Mientras, la Sección 8.1.7 del Reglamento citado, la cual regula las solicitudes de reapertura de las **consultas aprobadas**, en lo pertinente dispone que:

La Junta Adjudicativa podrá autorizar solamente una (1) reapertura de una consulta cuando se cumpla con lo siguiente:

- a. La solicitud deberá ser sometida dentro de un (1) año contado a partir de la fecha en que la consulta perdió vigencia, transcurrido

dicho término, se deberá someter una consulta nueva.

- b. Se expliquen los fundamentos que justifique la reapertura.
- c. Se notifique la solicitud a todas las partes reconocidas en el procedimiento de la consulta originalmente aprobada.
- d. La autorización de una reapertura no conlleva un nuevo proceso de revisión.

Finalmente, es sabido que al evaluar una solicitud de revisión judicial, los tribunales tienen que otorgar mayor deferencia a las decisiones que toman las agencias administrativas, pues son éstas las que, de ordinario, poseen el conocimiento especializado para atender los asuntos que les han sido encomendados por ley. Camacho Torres v. AAFET, 168 DPR 66, 91 (2006). Se presumen correctas las determinaciones de hecho emitidas por las agencias administrativas y éstas deben ser respetadas a menos que quien las impugne presente evidencia suficiente para concluir que la decisión de la agencia fue irrazonable de acuerdo a la totalidad de la prueba examinada. *Id.* Por lo tanto, "la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó arbitrariamente, ilegalmente o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción". *Id.*

Por su parte, la Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2175, dispone que el tribunal deberá sostener las determinaciones de hecho de la agencia cuando estén basadas en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Sin embargo, el tribunal podrá revisar en todos sus aspectos las conclusiones de derecho de las decisiones de la agencia. *Id.*



En resumen, al ejercer su facultad revisora el tribunal debe considerar los siguientes aspectos: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho están basadas en evidencia sustancial que surge del expediente, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. Pagán Santiago et al. v. ASR, 185 DPR 341, 358 (2012).

### III

Dentro de los errores señalados por los recurrentes se plantea que la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas erró al conceder unas segregaciones, en reconsideración, a pesar de que había perdido jurisdicción sobre el caso. Evaluamos primeramente dicho planteamiento.

En la revisión que nos ocupa, la Oficina de Permisos emitió una resolución el 14 de noviembre de 2011, mediante la cual NO AUTORIZÓ la segregación propuesta por la Sucesión. Dicha resolución, advirtió a la parte adversamente afectada por su determinación, sobre el término disponible para reconsiderar o en su defecto, para apelar ante la Junta Revisora. En lo pertinente estableció:

Cualquier parte que se entienda adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas, podrá dentro del término de VEINTE (20) DÍAS desde la fecha del archivo en autos de su notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaria de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas. La Oficina de Permisos, dentro de los QUINCE (15) DÍAS, de haberse presentado dicha moción podrá acogerla. **Si no la acogiera dentro del término de 15 días antes mencionado, el término de VEINTE (20) Días para solicitar apelación ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos,**

**comenzará a decursar una vez vencido dicho término de 15 días.<sup>18</sup>**

[. . . .]

Insatisfecho con la determinación de la Oficina de Permisos, el 5 de diciembre de 2011, la Sucesión, oportunamente y mediante su representante, el ingeniero Valdés, presentó una reconsideración. A partir de dicha fecha, la Oficina de Permisos tenía quince (15) días- **hasta el 20 de diciembre de 2011-** para acoger o denegar la reconsideración. Transcurrido dicho término sin que la Oficina de Permisos se expresase, la parte tenía veinte (20) días para solicitar una apelación ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, cual vencía el **9 de enero de 2012**. La Sucesión nunca- según el expediente apelativo ante nuestra consideración- presentó una apelación ante la Junta de Permisos en o antes del 9 de enero de 2012.

En cambio, seis (6) meses más tarde, la Sucesión presentó una **Moción para la Reapertura con Variación** ante la Oficina de Permisos, alegando que **ya habían transcurrido los 20 días que se les había dado para "contestar" la denegatoria de su propuesta de segregación,** admitiendo así que su solicitud fue presentada fuera de término.

De lo anterior podemos concluir que (1) del expediente no surge que la Oficina de Permisos hubiese actuado dentro de los 15 días de presentada la reconsideración; (2) tampoco surge que la Sucesión hubiera apelado oportunamente ante la Junta Revisora. Siendo ello así y de conformidad con los estatutos y reglamentación aplicable y con lo advertido expresamente en la Resolución de 14 de noviembre de

---

<sup>18</sup> *Id.*, pág. 163.

2011, sobre los términos para reconsiderar o apelar, la resolución emitida por la Oficina de Permisos en dicha fecha, advino final y firme. Como es sabido, el término para reconsiderar y/o apelar es de tipo jurisdiccional. Del mismo modo, no estamos frente a un escenario donde la agencia acogió un recurso de reconsideración transcurrido el periodo de quince (15) días pero antes de que el término para acudir en revisión ante la Junta de Planificación. Véase, Flores Concepción v. Taíno Motors, Inc. 168 DPR 504 (2006).

Con respecto al argumento de que la solicitud presentada era de reapertura, del título de la sección 8.1.7 del Reglamento 7951, *supra*, cual reglamenta dicha solicitud de reapertura, se desprende que la misma ha de referirse a una consulta **aprobada**. Por tanto, dicha sección no era de aplicación al caso ante nuestra consideración, toda vez que la reconsideración- o como fue denominada, reapertura- había sido denegada inicialmente, y advenida final y firme por la parte recurrida no haber solicitado revisión oportunamente, luego de que la Oficina de Permisos no emitiera pronunciamiento alguno ante la reconsideración presentada el 5 de diciembre de 2011. Por lo tanto, procede dejar sin efecto la determinación recurrida por haber sido emitida sin jurisdicción, sosteniéndose así el dictamen que denegó la segregación. La Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas actuó sin jurisdicción en los procedimientos posteriores a la resolución del 14 de noviembre de 2011, por lo que no procedía atender la "reapertura" luego de advenida final y firme la resolución antes mencionada.

Habiéndose dejado sin efecto el dictamen recurrido por los fundamentos antes expuestos, resulta improcedente discutir el resto de los errores señalados por la parte recurrente.

**IV**

Por todo lo cual, y de conformidad con lo antes expuesto, revocamos el dictamen recurrido.

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