

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN—CAGUAS

CH Properties, Inc.,
HR Properties, Inc.
Recurridos

v.

Departamento de Recursos
Naturales y Ambientales,
Gobierno Municipal
Autónomo de Carolina
Recurridos

**Amigos del Mar; Arrecifes
Pro Ciudad, Inc.;**
**Corporación Piñones se
Integra; Francisco López
Mojica; Elisa Sánchez
Torres;** Marine Awareness
Research and Education
Society y **Mario A. Pérez**
Recurrentes

KLRA201700699

consolidado con

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Recursos Naturales

Caso Núm.:
16-349-zmt

Sobre:
Impugnación de
deslinde de oficio
de la zona
marítimo terrestre
en el predio del
Balneario de
Carolina, sitio en la
PR-187, Km. 1.6,
Bo. Cangrejo
Arriba, Sector Isla
Verde, Municipio
de Carolina

CH Properties, Inc.,
HR Properties, Inc.
Recurridos

v.

Departamento de Recursos
Naturales y Ambientales,

**Gobierno Municipal
Autónomo de Carolina**
Recurrente

Amigos del Mar;
Arrecifes Pro Ciudad, Inc.;

Corporación Piñones se
Integra; Francisco López
Mojica; Elisa Sánchez
Torres; Marine Awareness
Research and Education
Society y Mario A. Pérez
Recurridos

KLRA201700706

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Recursos Naturales

Caso Núm.:
16-349-ZMT

Sobre:
Impugnación de
deslinde de oficio
de la zona
marítimo terrestre
en el predio del
Balneario de
Carolina, sitio en la
PR-187, Km. 1.6,
Bo. Cangrejo
Arriba, Sector Isla
Verde, Municipio
de Carolina

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

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

Número Identificador

SEN2018 _____

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

Comparecen las partes interventoras Amigos del Mar, Arrecifes Pro Ciudad, Inc. (APC), Corporación Piñones Se Integra (COPI), y los Sres. Francisco López Mojica (Sr. López), Elisa Sánchez Torres (Sra. Sánchez) y Mario A. Pérez (en conjunto los Recurrentes), mediante el recurso de revisión administrativa, KLRA201700699, y solicitan que revoquemos la *Resolución Interlocutoria* emitida el 12 de julio de 2017, por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA). Mediante la misma, se declaró ha lugar el planteamiento de los promoventes CH Properties, Inc. (CH) y HR Properties, Inc. (HR) (en conjunto los Recurridos), sobre notificación defectuosa en el procedimiento de deslinde y ordenó la continuación de los procedimientos.

Por su parte, el Municipio Autónomo de Carolina (el Municipio) presentó otro recurso de revisión administrativa, KLRA201700706, para cuestionar la misma determinación del DRNA.

El 25 de agosto de 2017, el Municipio solicitó la consolidación de ambos recursos. En atención a que en ambos recursos de epígrafe se recurre de la misma determinación tomada por el DRNA, se ordena la consolidación de los mismos.

Así consolidados, resolvemos los recursos ante nuestra consideración.

I.

Según surge del expediente, el 25 de noviembre de 2015 el DRNA inició el trámite para el Deslinde de Oficio del Límite Interior Tierra Adentro de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) en el predio de 4.052 de las 5.0 cuerdas, colindante con el Hotel Courtyard Marriot ubicado en la carretera PR-187 Km 1.6, Barrio Cangrejo Arriba,

Sector Isla Verde en el Municipio de Carolina.¹ Dicha Solicitud de Deslinde fue radicada el 1 de diciembre de 2015.

El 3 de diciembre de 2015, el DRNA informó el inicio del proceso de deslinde al Municipio, la Autoridad de Carreteras, a HR y CH.

Finalizado el borrador de deslinde, el DRNA celebró una Vista Pública el 8 de junio de 2016, con el propósito de promover la participación ciudadana, y en cumplimiento con el Artículo 3 del Reglamento Núm. 4860, *infra*, respecto al procedimiento de deslinde de la ZMT. En la misma, participaron varias partes, entre ellas, CH y HR.² El anuncio de dicha vista se publicó el 25 de mayo de 2016 en el periódico Primera Hora.

Así las cosas, el 13 de julio de 2016, el DRNA notificó a CH, HR y al Municipio que había culminado el proceso de deslinde de oficio de la ZMT en el predio de 4.052 cuerdas. Informó, además, que por virtud de la Sección 5.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, toda persona adversamente afectada tenía 20 días, contados a partir de la notificación de la determinación, para solicitar la impugnación de la misma. Sin embargo, la carta

¹ El predio de 5.0 cuerdas en controversia pertenecía a la extinta Compañía de Fomento Recreativo de Puerto Rico (Fomento), sin embargo, mediante legislación fue transferido al Municipio en el 2002. Previo al traspaso, Fomento había arrendado dicho predio a Desarrollos Hoteleros de Carolina, Inc. (Desarrollos), con el fin público de fomentar el turismo y aumentar la actividad económica en dicha área mediante la construcción de un hotel. Luego, en el 1999 Desarrollos cedió a Sunshine Isle Inn, LLC (Sunshine), todo título, derecho y privilegio que pudiese tener sobre dicho contrato de arrendamiento. Posteriormente, el 5 de agosto de 2002, CH adquirió de Sunshine el contrato de arrendamiento en cuestión. Así las cosas, CH y su afiliada HR, comenzaron a realizar las gestiones dirigidas a obtener los permisos necesarios para construir el hotel en el predio de 5.0 cuerdas. Véase, Sentencia del Tribunal de Apelaciones de 17 de febrero de 2012, Caso Núm. KLAN201101226.

² **Conviene señalar que, para el 16 de junio de 2016, el Municipio presentó en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), una Petición para adquirir mediante el poder de expropiación forzosa el contrato de arrendamiento a favor de CH, Caso Núm. K EF2016-0044. El 8 de julio de 2016, el TPI emitió una Resolución mediante la cual decretó que los derechos objeto de la acción de expropiación habían quedado investidos en el Municipio. De esta forma, quedó establecido que el Municipio adquirió los derechos del arrendamiento y, por tanto, ostenta el pleno dominio, posesión y facultad de disponer de la parcela de terreno arrendada para el fin público que se destinó.**

dirigida a HR fue devuelta por el servicio postal al no ser reclamada, y la carta a CH fue devuelta por “vacante”.

El 29 de septiembre de 2016, CH y HR presentaron un *Escrito de Impugnación y Solicitud de Vista Adjudicativa* ante el DRNA. Alegaron que no fueron notificados por el DRNA del deslinde final aprobado para el predio en cuestión, como exige el Artículo 3.1 (G) del Reglamento Núm. 4860, y al amparo de lo resuelto en *JP Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177 (2009), a pesar de ser estos el arrendatario y el dueño-colindante del predio deslindado (Courtyard Marriot de Isla Verde), respectivamente. En consecuencia, la notificación defectuosa realizada por el DRNA violó el debido proceso de ley de los recurridos y, como tal, resultó inoficiosa. Por tanto, los términos para impugnar el deslinde en cuestión y solicitar la correspondiente Vista Adjudicativa, aún no han comenzado a decursar.

El 30 de enero de 2017, el Municipio presentó un *Escrito en Oposición a la Impugnación del Deslinde de la Zona Marítimo Terrestre de la Finca 39,831, Solicitud de Desestimación y Sobre Otros Extremos*. En el mismo, solicitó el reconocimiento de parte indispensable por ser dueño de la referida finca, y el archivo del recurso de impugnación basándose en que CH ya no es arrendataria de la referida finca, porque el Municipio expropió su contrato de arrendamiento el 16 de junio de 2016.

Mientras tanto, los recurrentes y Marine Awareness Research and Education Society solicitaron ser partes interventoras en el caso.

El 10 de febrero de 2017, el DRNA emitió una *Notificación* en la que: 1) reconoció al Municipio como parte indispensable; 2) declaró ha lugar las solicitudes de intervención; 3) declaró no ha lugar la solicitud de desestimación del Municipio; y 4) reseñó la vista administrativa para el 5 de abril de 2017.

El 4 de abril de 2017, los interventores presentaron una *Moción de Desestimación*, en la cual alegaron, en síntesis, que:

- 1) “CH no tenía legitimación activa para impugnar el deslinde pues ya no es titular colindante, ni arrendatario legítimo del predio en cuestión, debido a la demanda de expropiación promovida por el Municipio.
- 2) El contrato de arrendamiento en el cual CH ampara su capacidad para impugnar el deslinde es nulo *ab initio*, por tener como objeto un bien de dominio y uso público inalienable y por constituir una enajenación de facto de un bien de dominio público.
- 3) La solicitud de impugnación presentada por CH y HR fue tardía ya que alegadamente fueron notificadas adecuadamente y, aun así, la presentaron luego transcurrido el término de 20 días dispuesto para ello”.

Mediante *Resolución Interlocutoria* emitida el mismo día, el DRNA declaró No Ha Lugar la Moción de Desestimación de los interventores. Razonó que “e[ra] indispensable la continuación del procedimiento administrativo para atender el reclamo de notificación defectuosa” presentado por los recurridos.

Posteriormente, CH y HR se opusieron a la Moción de Desestimación. Alegaron que presentaron el escrito de impugnación dentro de un término razonable pues no existe término alguno en ley, ni en el reglamento para impugnar un deslinde de la ZMT. Por tanto, debía aplicarse la doctrina de incuria. En la alternativa, argumentaron que las notificaciones a HR y CH fueron defectuosas e inoficiosas, pues se enviaron a direcciones de correo erróneas, y como tal, no activaron término alguno para impugnar el deslinde. Por ello, la presentación del escrito de impugnación fue oportuna.

En cuanto a la legitimación activa de CH para impugnar el deslinde, arguyeron que está facultada para impugnar el deslinde, porque el DRNA la había reconocido como parte con interés en el resultado final de dicha acción administrativa, al punto que le notificó el inicio de la acción de deslinde y, aunque de forma defectuosa, la aprobación del plano final. Además, destacaron que

la legitimación activa de HR para impugnar el deslinde es incuestionable, por ser colindante del predio en cuestión. Al mismo tiempo, señalaron que el pleito de expropiación que promueve el Municipio es nulo e improcedente y no tendrá efecto alguno sobre los derechos propietarios que posee CH sobre el predio de 5.0 cuerdas, pues contraviene las condiciones impuestas por la Asamblea Legislativa al Municipio para el traspaso de dicho predio, que incluía respetar el contrato de arrendamiento que ahora pretende expropiar.

Por último, en cuanto a la alegación sobre nulidad del contrato de arrendamiento, argumentaron que el mismo es totalmente legal, ya que nunca había sido invalidado mediante sentencia final y firme por el Tribunal con jurisdicción para ello, y que el Municipio, dueño y arrendador del predio, ha refrendado la validez y legalidad del mismo en múltiples instancias y pleitos judiciales. Al mismo tiempo, nos invita a tomar conocimiento judicial de que en el Caso Núm. KLAN201101226, mediante Sentencia de 17 de febrero de 2012, este Tribunal determinó que el interventor Amigos del Mar, carecía de legitimación activa para demandar en representación de sus miembros.

Así las cosas, el 12 de julio de 2017, el DRNA emitió una **Resolución Interlocutoria** mediante la cual acogió el Informe preparado por la Oficial Examinadora, declaró ha lugar el planteamiento de CH y HR sobre notificación defectuosa en el procedimiento de deslinde, y ordenó la continuación de los procedimientos. Oportunamente, Amigos del Mar, APC, COPI, el Sr. López y la Sra. Sánchez presentaron una *Moción de Reconsideración y Solicitud de Transferencia de Vista*, la que fue denegada el 7 de agosto de 2017.

Inconformes, los recurrentes y el Municipio presentaron los *Recursos de Revisión Administrativa*, KLRA201700699 y

KLRA201700706, en los cuales esencialmente le imputaron al DRNA los mismos errores: haber errado al no desestimar el proceso de impugnación iniciado por CH y HR, por falta de jurisdicción.

Examinados los escritos de las partes, y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

II.

A.

Para que una controversia sea justiciable, las partes involucradas tienen que poseer legitimidad para instar la acción. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552 (1958). Una parte tiene legitimidad activa cuando: 1) ha sufrido un daño claro y palpable; 2) que el daño es real, inmediato y preciso y no uno abstracto o hipotético; 3) existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; y 4) la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 470-471 (2006); *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 414 (1982).

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 1 LPRA Art. II, Sec. 7, señala que ninguna persona será privada de su propiedad sin el debido proceso de ley. Este derecho constitucional consta de dos dimensiones. En su dimensión procesal, le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los derechos de libertad y propiedad de la persona sea a través de un procedimiento justo. *Rodríguez Rodríguez v. E.L.A.*, 130 DPR 562, 575-578 (1992).

El debido proceso de ley requiere, como regla general, la notificación o citación real y efectiva, ajustada a los preceptos estatutarios aplicables. *Asoc. Residentes v. Montebello Dev. Corp.*, 138 DPR 412, 421 (1995).

Por otro lado, el DRNA es la entidad encargada de implantar la fase operacional de la política pública establecida en nuestra

Constitución en lo que respecta a la protección de nuestros recursos naturales y de aprobar, enmendar y derogar reglamentos para llevar a cabo sus objetivos. Véase, Arts. 3 y 5 de la Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972 (Ley Núm. 23), según enmendada, 3 LPRA secs. 153 y 155. Dicha ley le impuso al DRNA la responsabilidad, la facultad y el deber de “ejercer la vigilancia y conservación de [...] la zona marítimo-terrestre” [...]. Art. 5 (h), 3 LPRA sec. 155 (h).

Además, mediante el Artículo 6 de la Ley Núm. 23, 3 LPRA sec. 156, se le transfirieron al DRNA las funciones, deberes y facultades sobre prevención de inundaciones y conservación de ríos y playas, que previamente correspondían al Departamento de Transportación y Obras Públicas según la Ley Núm. 6 de 29 de febrero de 1968, 12 LPRA secs. 255 a 255b. En virtud de lo anterior, el DRNA “tendrá a su cargo el estudio y control de las inundaciones; la vigilancia, conservación y limpieza de las playas; el control de la extracción de arena y grava en las playas y en las orillas de los ríos; el control de la erosión de las playas; **el deslinde y saneamiento de la zona marítimo-terrestre**, y la vigilancia y atención de los manglares pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. (Énfasis suplido). 12 LPRA sec. 255a.

En cumplimiento con los deberes impuestos por ley, el DRNA promulgó el Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre, Reglamento Núm. 4860 de 30 de diciembre de 1992, según enmendado por los Reglamentos Núms. 7828 y 5207 (Reglamento Núm. 4860).

El Artículo 2.33 del Reglamento Núm. 4860 define el término “deslinde” como la “actividad mediante la cual se determinan los

límites entre uno o más inmuebles colindantes con el dominio público marítimo terrestre”.

Por otro lado, el Artículo 3 del Reglamento Núm. 4860 regula lo relativo al procedimiento de deslinde de la zona marítimo-terrestre. Dicho artículo en lo pertinente dispone:

- A. “El Departamento, una vez reciba una solicitud de deslinde o decida incoarla de oficio, publicará en su Portal de Internet la información sobre la solicitud, incluyendo el nombre del peticionario, la fecha de la solicitud, si la acción es a petición de parte o de oficio, la dirección y una descripción del predio que se pretende deslindar, el propósito u obra propuesta en el predio, si alguna, el número de expediente y el término para que la ciudadanía presente información o emita comentarios.
- B. En los casos de deslindes realizados a solicitud de parte, el peticionario, notificará mediante carta certificada con acuse de recibo a los propietarios colindantes y al Municipio donde está ubicado el predio, sobre el inicio del proceso de deslinde. Además, deberá colocar a su costo, uno o más rótulos en el predio sujeto al deslinde, en el cual se indicará: el área que se pretende deslindar, el propósito del deslinde, cualquier información que ayude a identificar la obra propuesta, si alguna, y un apercibimiento de que la ciudadanía, mediante solicitud debidamente justificada, puede solicitar una Vista Pública en casos revestidos de alto interés público. El peticionario tendrá la obligación de someter evidencia del cumplimiento de lo anteriormente señalado ante el Departamento.
- C. **En los casos de deslindes incoados de oficio, el Departamento notificará mediante carta certificada con acuse de recibo a los propietarios colindantes y al Municipio donde está ubicado el predio, sobre el inicio del proceso de deslinde.** Además, colocará uno o más rótulos en el predio sujeto al deslinde, en el cual se indicará el área que se pretende deslindar, el propósito del deslinde, cualquier información que ayude a identificar la obra propuesta, si alguna, **y un apercibimiento de que la ciudadanía, mediante solicitud debidamente justificada, puede solicitar una Vista Pública en casos revestidos de alto interés público.**
- D. **En todo caso, la concesión de Vista Pública estará sujeta a la discreción del Secretario, tomando en consideración la totalidad de las circunstancias del deslinde.** El Departamento determinará la cantidad de rótulos que se coloquen en el predio, pero tomará en consideración la magnitud de la obra propuesta y la extensión del predio. Los rótulos no se removerán hasta que el Departamento adopte y certifique el deslinde.

- E. **En los casos de deslindes incoados de oficio, el Departamento, publicará un edicto por un día, en un periódico de circulación general en Puerto Rico, en el cual se indicará el área que se pretende deslindar y un apercibimiento a la ciudadanía de su derecho de requerir, mediante solicitud debidamente justificada, una vista pública. La concesión de Vista Pública estará sujeta a la discreción del Secretario.**
- F. [...]
- G. **Una vez el Secretario certifique el deslinde, el peticionario; y en el caso de deslindes incoados de oficio, el Departamento, notificará dicho hecho a los propietarios colindantes y al Municipio donde está ubicado el predio. La notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo y en el portal electrónico del Departamento, en el cual se indicará el área que se midió, el propósito del deslinde, cualquier otra información que ayude a identificar la obra propuesta, si alguna y el término que tiene la ciudadanía para ofrecer información, emitir comentarios o presentar una acción para cuestionar el deslinde ante el Departamento”.**
(Énfasis suplido).

B.

Es norma conocida que el recurso de revisión judicial se presenta contra la determinación final de una agencia administrativa. Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, Ley Núm. 201-2003, según enmendada, 4 LPRA sec. 24 y ss.; Sec. 4.2, de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 2172; Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 56; *Depto. Educ. v. Sindicato Puertorriqueño*, 168 DPR 527, 543 (2006); *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 DPR 21, 33-34 (2004).

El Artículo 4.006 de la Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA sec. 24y, establece en su inciso (c) la competencia del Tribunal de Apelaciones. A esos efectos, dispone que ese foro conocerá mediante recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, las decisiones, **órdenes y resoluciones finales** de

organismos o agencias administrativas. *Procuradora Paciente v. MCS, supra*, págs. 33-34.

Por su parte, se consideran resoluciones parciales o interlocutorias aquellas, que aun cuando adjudican algún derecho u obligación, **no ponen fin a la controversia total sino a un aspecto específico de la misma**. Sec. 1.3 (g) de la LPAU, 3 LPRA sec. 2102 (g). **Una orden o resolución interlocutoria de una agencia no es revisable directamente**. La disposición interlocutoria de la agencia **podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia**. (Énfasis suplido). *Comisionado de Seguros v. Universal*, 167 DPR 21, 29 (2006).

La Sección 4.2 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2172, también establece que la revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones se hará respecto a las órdenes o resoluciones finales, luego de que el recurrente haya agotado “todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente”.³ Mediante esta disposición, **el estatuto limitó nuestra revisión a decisiones que cumplieran con dos requisitos: 1) que fueran órdenes o resoluciones finales de la**

³ La Sección 4.2 de la LPAU dispone que:

“Una parte adversamente afectada por una **orden o resolución final** de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar un recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la **orden o resolución final** de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. La parte notificará la presentación del recurso de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo. [...].

[...]

Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia”. [...]. 3 LPRA sec. 2172.

agencia; y 2) que la parte adversamente afectada haya agotado todos los remedios provistos por la agencia administrativa. (Énfasis suplido). *J. Exam. Tec. Méd. V. Elías et al.*, 144 DPR 483 (1997).

Así, al limitar la revisión a las órdenes y resoluciones finales la Asamblea Legislativa se aseguró que **la intervención judicial se realizara después que concluyeran los trámites administrativos** y se adjudicaran todas las controversias pendientes ante la agencia. *J. Exam. Tec. Méd. V. Elías et al., supra.* **La intención legislativa consistió en evitar una intromisión indebida y a destiempo en el trámite administrativo por parte de los tribunales.** (Énfasis suplido). *Comisionado de Seguros v. Universal, supra.*

A pesar de que la LPAU no define el término “orden o resolución final”, esta contiene una descripción de lo que tiene que incluir una “orden o resolución final”. En este sentido, para que una **orden o resolución sea considerada final, se requiere que la misma le ponga fin al caso ante la agencia y que tenga efectos sustanciales sobre las partes.** *Id.* Además, para que dicha decisión tenga carácter de finalidad debe incluir determinaciones de hecho, conclusiones de derecho y una advertencia sobre el derecho a solicitar reconsideración o revisión judicial. Sec. 3.14 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2164. Igualmente, la misma debe estar firmada por el jefe de la agencia o por un funcionario autorizado. **En fin, una orden o resolución final es aquella que pone fin a los procedimientos en un foro determinado.** (Énfasis suplido). *Crespo Claudio v. O.E.G.*, 173 DPR 804, 812-813 (2008); *Comisionado de Seguros v. Universal, supra*; *J. Exam. Tec. Méd. V. Elías et al., supra.*

De la discusión anterior se desprende claramente que, como norma general, nuestra jurisdicción para revisar las resoluciones de las agencias administrativas se limita a aquellos dictámenes finales y firmes, no interlocutorios. Por lo tanto, dado a que en este caso los

recurrentes recurren de un dictamen que no es final, pues no le pone fin al caso ante la agencia, debemos atender la cuestión relativa a nuestra jurisdicción para acoger este recurso, previo a comenzar cualquier discusión de los errores señalados por los recurrentes.

Es norma reiterada que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, aún en ausencia de señalamiento a esos efectos por las partes. *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 362 (2001). No tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Gobernador de P.R. v. Alcalde de Juncos*, 121 DPR 522, 530 (1988); *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 716 (1953). Si no tenemos la autoridad para atender el recurso, solo podemos declararlo así y desestimarlos. *Vega Rodríguez v. Telefónica*, 156 DPR 584, 595 (2002); *Pagán v. Alcalde Mun. Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997).

No obstante, en este caso, aunque los recurrentes no recurran de un dictamen final, podríamos activar nuestra gestión revisora si fuere claro que el DRNA no tiene jurisdicción para atender los casos de referencia. Así lo autoriza la Sección 4.3 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2173. Específicamente, dicha sección dispone que:

“El tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando el requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al promovente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es innecesaria la pericia administrativa”. (Énfasis suplido).

III.

En este caso no existe duda de que ante el DRNA se inició un trámite administrativo que aún no ha culminado y, durante ese

trámite, dicha agencia denegó un planteamiento sobre su jurisdicción. Esto, por medio de la titulada *Resolución Interlocutoria* recurrida. Por ende, los recurrentes pretenden impugnar una resolución, la cual, a menos que nos encontremos ante un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia recurrida, no es revisable en esta etapa de los procedimientos.

Los recurrentes alegan que están exentos de agotar el remedio administrativo, pues el DRNA carece de jurisdicción para adjudicar la impugnación de deslinde de la ZMT presentada por CH y HR. Como fundamento a su solicitud aseguran que, a pesar de que CH fue notificado al iniciar el proceso de deslinde, al culminar dicho proceso el 13 de julio de 2016, no tenía capacidad para impugnar el mismo, ni podía reclamar un derecho a ser notificado, pues en ese momento ya no era colindante en virtud de la Resolución emitida el 8 de julio de 2016, en el caso de expropiación que se ventila paralelo al presente.

Por otro lado, en cuanto a HR señalan que, aunque éste es uno de los colindantes del predio objeto del deslinde, no ha demostrado que tiene un interés legítimo, necesario para impugnar la determinación administrativa. Es decir, que HR no ha expresado cómo el proceso administrativo de deslinde afecta sus intereses o algún derecho o interés propietario reconocido, o incluso su disfrute de la ZMT, del cual pudiera haber quedado menoscabado por el deslinde del DRNA. Por tanto, arguyen que el deslinde de la ZMT no le afecta en forma alguna.

Así pues, los recurrentes sostienen que CH y HR no tienen capacidad legítima para solicitar dicha impugnación, lo que priva de jurisdicción al DRNA y justificaría que, por vía de excepción, revisemos los recursos de revisión judicial ante nos. No nos convencen sus argumentos.

La situación particular que nos presenta este caso no impugna que la agencia tenga jurisdicción sobre la controversia planteada, esto es, sobre la materia. Como indicáramos, sería ante un escenario claro de falta de jurisdicción que la doctrina permitiría preterir el trámite administrativo. Es decir, cuando la agencia claramente no tiene jurisdicción y, por ende, no es necesario agotar los remedios administrativos, pues requerir tal agotamiento en esas circunstancias, sería un ejercicio de futilidad, en términos de tiempo y dinero, dado que finalmente el foro judicial, con toda probabilidad, invalidaría el proceso. **Ahora bien, en la medida que la cuestión jurisdiccional es menos clara y disminuyen estos riesgos, es adecuado compeler a que se agoten dichos remedios.** (Énfasis suplido). *J. Exam. Tec. Méd. V. Elías et al., supra; Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 DPR 716 (1982).

En el presente caso no estamos ante alguna de las excepciones contempladas por nuestro ordenamiento jurídico que permitiría preterir el cauce administrativo. Aun cuando los recurrentes alegan que se trata de un asunto jurisdiccional y que el DRNA carece de jurisdicción para adjudicar la impugnación de deslinde de la ZMT, la realidad es que los recurridos eran colindantes y como tales fueron notificados del procedimiento de deslinde que se llevaría a cabo. Igualmente, el DRNA estaba obligado a notificarle adecuadamente de la aprobación final del deslinde en cuestión. Ello así, para que emitieran sus comentarios o impugnar el deslinde finalmente aprobado, lo cual hicieron.

Según indicado, el Artículo 3.1 (C) del Reglamento Núm. 4860 dispone que, **en los casos de deslindes de oficio, el DRNA tiene que notificar mediante carta certificada con acuse de recibo a los colindantes** y al municipio correspondiente **sobre el inicio del proceso de deslinde**. El inciso (G) de dicho Artículo dispone que **una vez certificado el deslinde por el DRNA, el mismo será**

notificado a los propietarios colindantes y al Municipio donde esté ubicado el predio.

Según surge del expediente, no está en controversia que el DRNA notificó a los recurridos sobre el inicio del proceso de deslinde, cumpliendo así con el Artículo 3.1 (C) del Reglamento Núm. 4860. Ello pues, HR es propietario de un terreno que colinda con el predio objeto de deslinde, y CH era el arrendatario del predio objeto del deslinde. Fue el interés de los recurridos sobre dichos predios lo que les permitió conocer sobre el proceso de deslinde. Aunque pudiera argumentarse que, al momento de impugnarse la certificación de deslinde el título de arrendatario de CH estaba en controversia, su interés en el resultado final de dicha acción administrativa no ha cesado o disminuido. La existencia de un procedimiento de expropiación forzosa, en otro pleito ante el TPI, no incide directamente sobre su interés en la solicitud de impugnación de deslinde, menos aun cuando el referido pleito de expropiación continúa activo ante el foro de instancia.⁴ Por ende, la Resolución que emitió el TPI, en el caso de expropiación, no puede afectar el derecho que tienen los recurridos a ser notificados e impugnar el deslinde finalmente aprobado.

El deslinde efectuado resulta en la imposición de limitaciones por parte del DRNA dirigidas a proteger la ZMT y el uso público de los terrenos así declarados. Tal interferencia con los predios colindantes no se puede dar sin la debida notificación a sus titulares, lo cual les garantiza el poder expresarse y oponerse, de entenderlo necesario, como lo hicieron los recurridos en este caso. En el caso de HR, distinto a lo alegado por los recurrentes, es incuestionable que posee legitimación para impugnar el deslinde, pues como colindante del predio deslindado pudieran verse

⁴ Esto conforme surge del Sistema de Consulta de Casos de la Rama Judicial.

afectados directamente sus derechos. Esto es precisamente lo que en su día habrá de adjudicar el DRNA.

En estas circunstancias, concluimos que el DRNA sí tiene jurisdicción para ventilar la impugnación del deslinde presentada por los recurridos y, por lo tanto, la *Resolución* recurrida no es susceptible de ser revisada en estos momentos, por ser interlocutoria. Por ello, carecemos de jurisdicción para intervenir con la misma. Procede desestimar los recursos instados por los recurrentes.

IV.

Por los fundamentos expuestos, desestimamos los Recursos de Revisión Judicial, KLRA201700699 y KLRA201700709.

Notifíquese inmediatamente.

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

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