

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

JOSÉ W. SANTIAGO
SÁNCHEZ

RECURRENTE

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS (OGPe)

RECURRIDA

KLRA201700856

Revisión
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos (OGPe)

Caso Núm.
2016-146996-LOT-
02430

Sobre:
VARIACIÓN DE
LOTIFICACIÓN

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de febrero de 2018.

El recurrente, José William Santiago Sánchez, solicita que revisemos la negativa de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), a una solicitud de revisión. La resolución recurrida se dictó el 13 de noviembre de 2017 y notificó el 14 de noviembre de 2017.

I

El 29 de diciembre de 2016, el recurrente presentó ante la OGPe una solicitud de variación en lotificación. El señor Santiago solicitó la segregación de un solar de 690.2063 metros cuadrados, de una finca con cabida superficial de 12,128.8665 metros cuadrados (3.0859 cuerdas) ubicada en la carretera PR 14, Km. 22.4 (interior) del Barrio Río Cañas de Juana Díaz.

La agencia no autorizó la variación, porque no cumplió con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes. Además, determinó que la propuesta no armonizaba con el desarrollo y las cabidas prevalecientes en el sector donde está ubicada en la finca objeto de consulta. El recurrente solicitó revisión.

El foro administrativo realizó una vista. Durante la vista, el agrimensor Milton González explicó que solicitó una variación, porque la finca ubica en un distrito R-G en el que se requieren solares de 25 cuerdas. No obstante, señaló que frente a la finca existen todas las facilidades, las agencias pertinentes hicieron comentarios favorables y existen otros solares colindantes con cabidas similares. Por último, declaró que la esposa del recurrente falleció y que el propósito de la segregación era construir una vivienda. El recurrente también declaró que su esposa falleció y su hijo quería construir una casa para estar cerca de él. El abogado de la OGPe se opuso a la variación y segregación porque el solar era extremadamente pequeño y el camino existente sirve a una residencia.

El Examinador encontró en el expediente electrónico copia de la Declaratoria de Herederos de Victoria Correa Santiago, en la que se declaran como únicos y universales herederos a sus hijos Milissa Lynette Santiago Correa, Janice Marlene Santiago Correa, José Edgardo Santiago Correa y Eric Javier Santiago Correa y José William Santiago Sánchez, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria. No obstante, no encontró evidencia de que todos los herederos consintieron o autorizaron por escrito la segregación. La solicitud de segregación únicamente fue firmada por el recurrente. Aun así, el Examinador recomendó la segregación y variación. “Sin embargo, previo a cualquier otro trámite del caso la parte Recurrente deberá presentar ante la OGPe la autorización y firma de todos los herederos por escrito o el documento legal correspondiente”.

El 13 de noviembre de 2017, el Juez Administrativo denegó la revisión, debido a que existe un problema de legitimación activa, que priva a la agencia de jurisdicción.

Inconforme, el recurrente presentó este recurso en el que señala los errores siguientes:

ERRÓ LA DIVISIÓN DE REVISIONES ADMINISTRATIVAS DE LA OGPe AL DECLARAR NO HA LUGAR LA REVISIÓN ADMINISTRATIVA SIN DARLE LA OPORTUNIDAD AL RECURRENTE DE COMPARECER CON EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS Y DUEÑOS DEL PREDIO DEL CUAL SE SOLICITA SEGREGACIÓN ANTES DE DISPONER FINALMENTE DEL CASO.

ERRÓ LA DIVISIÓN DE REVISIONES ADMINISTRATIVAS AL NO ACOGER LA RECOMENDACIÓN DEL OFICIAL EXAMINADOR DE DECLARAR HA LUGAR LA REVISIÓN Y POR CONSIGUIENTE LA AUTORIZACIÓN DE LA SEGREGACIÓN ESTO CONDICIONADO A QUE PREVIAMENTE A CUALQUIER OTRO TRÁMITE DEL CASO SE PRESENTE LA AUTORIZACIÓN Y FIRMA DE TODOS LOS HEREDEROS POR ESCRITO O EL DOCUMENTO LEGAL CORRESPONDIENTE.

II

A

Los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial. Esta norma está asentada en el principio de que, los organismos administrativos tienen el conocimiento especializado sobre los asuntos que le han sido delegados. Como norma general, los tribunales no intervendremos con sus determinaciones de hechos, siempre y cuando estén sustentadas por evidencia sustancial. Al hacer ese análisis, debemos utilizar el criterio de la razonabilidad. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821-822 (2012).

Los tribunales, sí podemos revisar las conclusiones de derecho de las agencias administrativas en su totalidad. Sin embargo, no quiere decir que podamos descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de las agencias y sustituirlas por las nuestras. El foro judicial debe darle gran peso y deferencia a las interpretaciones que las agencias administrativas hacen de las leyes particulares que le corresponde poner en vigor. Esta deferencia está fundamentada en la vasta experiencia y el conocimiento especializado de las agencias sobre los asuntos encomendados. Las agencias, contrario a los tribunales, cuentan con conocimientos

altamente especializados acerca de los asuntos que les ha delegado el legislador. Por lo tanto, nuestra revisión se limita a determinar si la interpretación o actuación administrativa fue razonable a la luz de las pautas trazadas por el legislador. Si la interpretación de la ley que hizo la agencia es razonable, aunque no sea la únicamente razonable, debemos honrar su deferencia. *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614-616 (2006).

A manera de resumen, el Tribunal Supremo ha expresado que la norma de la deferencia solo cede cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial, (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación e interpretación de las leyes o los reglamentos que le corresponde administrar, (3) cuando el organismo administrativo actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina, supra*, pág. 822.

B

Una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir. Su interés en la controversia es de tal magnitud que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes, sin que sus derechos se afecten y lesionen de forma radical. Un dictamen en su ausencia podría afectar o destruir de forma inevitable sus intereses. La omisión de una parte indispensable acarrea una violación al debido proceso de ley. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548-551 (2010).

C.

La Ley de Reforma de Procesos de Permisos, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 y siguientes, creó la Oficina de Gerencia de Permisos con la facultad legal de emitir determinaciones finales sobre solicitudes de permisos relacionados con el uso de terrenos.

Artículos 2.1 y 2.5 de la Ley Núm. 161, 23 LPRA secs. 9012 y 9012 (d).

El Capítulo Quinto del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos del 24 de marzo de 2015, establece las normas y regulaciones de los procedimientos administrativos relacionados a la toma de decisiones sobre permisos. La Sección 5.1.1 establece los requisitos que deben cumplir las solicitudes de servicios. Toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico será promovida por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad con autorización. Además, tendrá que incluirse evidencia fehaciente de que es el dueño. Cuando hay más de un propietario se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta o que se le ha delegado ese derecho a una sola persona. Regla 5 sec. 3.6 (c).

III

El recurrente cuestiona que la OGPe se declarara sin jurisdicción para atender la solicitud de variación, por no contar con la autorización de todos los propietarios. Además, cuestiona que no aprobara la segregación y posteriormente no le permitiera evidenciar la autorización de los demás herederos.

Los errores señalados no fueron cometidos. El señor Santiago no ha derrotado la deferencia que tiene la decisión del foro administrativo y su interpretación de las leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor.

La OGPe actuó de acuerdo al conocimiento especializado que tiene para evaluar y autorizar las solicitudes sobre el uso de terrenos. El Reglamento Conjunto de la OGPe establece que toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos, será promovida por el dueño. Este tiene que incluir evidencia fehaciente de que es el dueño. Cuando hay más de un propietario, es necesario

acompañar evidencia de que todos autorizaron la acción propuesta o delegaron ese derecho a una sola persona.

La solicitud presentada por el recurrente no incluyó la autorización escrita de los herederos de la señora Correa. El señor Santiago pretende que se acoja la recomendación del Oficial Examinador y se valide el procedimiento administrativo en el que no participaron los dueños de la propiedad. El Reglamento Conjunto impide a la OGPe atender y adjudicar una solicitud de variación y segregación, sin la autorización escrita de todos los propietarios del inmueble. Los miembros de la Sucesión de Victoria Correa son co-dueños de la propiedad que el recurrente pretende segregar. Cualquier procedimiento y dictamen en su ausencia podría afectar o destruir de forma inevitable sus intereses sobre la propiedad. La agencia aceptó la solicitud de variación y segregación, sin evidencia fehaciente de que el recurrente es el único dueño de la propiedad, atendió la solicitud de revisión y celebró la vista administrativa, sin notificar ni estar presentes los demás co-propietarios.

El foro recurrido actuó correctamente al declararse sin jurisdicción e invalidar el procedimiento administrativo realizado sin la participación de los miembros de la sucesión. La OGPe no podía aprobar la segregación, y luego permitir al recurrente evidenciar la autorización de los otros propietarios. La decisión de la agencia salvaguarda el debido proceso de ley y derecho propietario de los herederos que no tuvieron la oportunidad de participar del procedimiento administrativo.

Ante la ausencia de prueba que establezca que el foro recurrido actuó de forma arbitraria, ilegal, irrazonable, fuera de contexto o huérfana de evidencia sustancial, estamos obligados a reconocer la deferencia que merece la determinación de la OGPe.

IV

Por todas las razones antes expuestas y de conformidad al derecho citado se confirma la resolución recurrida.

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