

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

GOBIERNO MUNICIPAL  
AUTÓNOMO DE CAROLINA,  
DEPARTAMENTO DE  
PERMISOS URBANÍSTICOS

Recurrida

v.

EL ALAMBIQUE

Recurrente

WAVE & SANDA INC. D/B/A  
"Third Base" p/c JOSÉ  
BERDECÍA ORTIZ

KLRA201800692

*Revisión Administrativa*  
procedente de la  
Oficina Municipal de  
Permisos Urbanísticos  
del Gobierno Municipal  
de Carolina

Querella Núm.:  
99-2301-Q

Sobre:  
Vista Administrativa  
con intención de  
revocar permiso de uso

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 31 de enero de 2020.

La parte recurrente, El Alambique, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Departamento de Permisos Urbanísticos del Municipio de Carolina el 16 de julio de 2018, debidamente notificado a las partes en esa misma fecha. Mediante la aludida determinación, el referido foro ordenó a la parte recurrente a cumplir con un sinnúmero de condiciones impuestas en un término de treinta (30) días. Asimismo, apercibió a la parte recurrente que, de no cumplir con lo requerido, se daría inicio al proceso de revocación del permiso de uso de referencia.

Por los fundamentos expuestos a continuación, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción para entender en el mismo, toda vez que es prematuro. Además, declaramos *No Ha Lugar* la *Moción Informativa, Solicitud de Interdicto y/o Solicitud de Orden* presentada por la parte interventora el 21 de enero de 2020. Los asuntos comprendidos en dicha moción son cuestiones independientes de la determinación

recurrida. Del expediente de epígrafe no surge que la OPEM hubiera pasado juicio sobre tales asuntos. Lo procedente hubiera sido presentar un recurso separado del presentado.

### I

El 1 de abril de 1985 la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) expidió el Permiso de Uso Núm.: PU84-20-D-069-OPP a nombre del señor Anthony J. Favorito. Particularmente, se le autorizó ocupar la primera planta del Condominio Racquet Club ubicado en el Municipio de Carolina para operar una pizzería/lounge con venta de bebidas alcohólicas detalladas.

El 1 de mayo de 2014 Waves and Sands, Inc. d/b/a Third Base p/c el señor José B. Berdecía Ortiz, parte interventora, presentó una *Querrela* ante el Departamento de Permisos Urbanísticos del Municipio de Carolina (OMPU), la parte recurrida. Alegó, en esencia, que el negocio El Alambique no operaba conforme al permiso de uso expedido. El 8 de mayo de 2014 la OMPU realizó una inspección ocular del local y recomendó la revocación del permiso de uso, así como demolición total de las terrazas y el “deck” del negocio. La recomendación del Oficial Administrativo que realizó la inspección ocular reza como sigue:

En relación al negocio “El Alambique”, hemos recibido quejas sobre la terraza de este negocio. Según inspección ocular se observó que la construcción actual de la misma está en violación a la escritura matriz. Le incluyo copia de esta escritura en la cual “se permite techar y cubrir el área de estacionamiento para mayor protección contra la intemperie sin el consentimiento de los codueños del edificio”.

Claramente esta terraza no cumple con el propósito establecido en la escritura, en realidad se está utilizando como parte del área de servicio de sus negocios y no como protección contra la intemperie. El Alambique extendió el techo afectando el tamaño de los estacionamientos de su negocio.

El negocio tiene un permiso de uso “Pizzería/Lounge” (Bebidas Alcohólicas Detalladas) número 84-20-D-069-OPP. Este permiso de ninguna manera es una barra ni autoriza a tener un área de barra, la zonificación del local es RT-5 y se entiende que la agencia que expidió el permiso sabía que no era una “barra”, ya que entonces se tendría que haber radicado una “variación en uso”, porque aunque se pueda beber un “lounge” ni esté definido en el reglamento, jamás será una “barra” (establecimiento usado en algún periodo de operación diario para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única

o principal; cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones hasta altas horas de la noche (11:00 PM o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal). Tampoco se autoriza a tener área de barra como ellos la tienen.

Es por esta razón que recomiendo la revocación del permiso de uso de El Alambique "Pizzería Lounge" (Bebidas Alcohólicas Detalladas) número 84-20-D-069-OPP y la demolición total de las terrazas y "deck" de dicho negocio.

Luego de los trámites de rigor, incluyendo la celebración de una vista administrativa, el 21 de junio de 2018 la Oficial Examinadora rindió su *Informe* y le hizo al Director de la OMPU las siguientes recomendaciones en torno al caso de epígrafe para que las remitiera a la parte recurrente:

1. Enmiende el Permiso de Uso a la circunstancia actual del comercio.
2. Elimine cualquier construcción que tome espacio de los establecimientos.
3. Deberá eliminar toda área de servicio que ubique bajo el techo de madera, el cual debe ser utilizado únicamente para protección de la intemperie.
4. Deberá solicitar el permiso para instalar el rótulo correspondiente, este tiene que ser cónsono al uso del comercio.
5. Elimine la chimenea del lugar actual, de manera que no afecte a ningún condómine.
6. Tendrá no más de sesenta (60) días a partir de la fecha de envío de la correspondiente Resolución para llevar a cabo los cambios o gestiones necesarias.
7. Deberá apercibir a su representado que no se permitirá el uso del comercio como barra.
8. Deberá apercibir a su representado que, de no cumplir con las condiciones impuestas, el permiso de uso será revocado.
9. Se realizarán inspecciones según corresponda.

El 16 de julio de 2018 el Director de la OMPU acogió las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho de la Oficial Examinadora y las hizo formar para de su *Resolución*. Además, ordenó a la parte recurrente a cumplir con un sinnúmero de condiciones impuestas en un término de treinta (30) días, estas son:

1. Deberá presentar copia de la Escritura de las Condiciones Restrictivas del Condominio, debidamente registrada ante el Registro de la Propiedad.
2. Deberá presentar Resolución o Minuta del Consejo de Titulares o de la Junta del Condominio Racquet Club autorizando el uso propuesto.
3. Deberá reubicar el sistema de extracción de aire ya que el mismo ventila hacia un apartamento; afectando de manera adversa a sus residentes.
4. Deberá presentar ante nuestro Departamento el Permiso de Construcción aprobado para las estructuras erigidas como los techos y el Permiso de Uso Certificado que autoriza su uso. De no poder presentar los permisos aquí requeridos, se le ordena la demolición de toda estructura que no los posea.

Asimismo, la OMPU apercibió a la parte recurrente que, de no cumplir con lo requerido, se daría inicio al proceso de revocación del permiso de uso de referencia.

En desacuerdo con la referida determinación, el 30 de julio de 2018 la parte recurrente presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, la cual fue denegada el 22 de octubre de 2018. Aún insatisfecha, el 21 de noviembre de 2018 la parte recurrente acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Inició en error la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Carolina al entretener un caso donde la causa de acción estaba prescrita por disposición de ley.

Inició en error la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Carolina al resolver un caso donde carece de jurisdicción y competencia para revocar permisos de uso, o requerir permisos de construcción o reparación de estructuras existentes a la fecha de vigencia del Reglamento de Ordenación Núm. 1, ni adquirió jurisdicción *in personam* sobre partes indispensables.

Inició en error la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Carolina al privar a la parte querellada del debido procedimiento de ley.

El 21 de diciembre de 2018 la parte recurrida, la OMPU, presentó su *Alegato en Oposición*. El 23 de enero de 2019 Waves and Sands, Inc., la parte interventora, hizo lo propio. Así las cosas, el 21 de enero de 2020 la parte interventora presentó una *Moción Informativa, Solicitud de Interdicto y/o Solicitud de Orden*. Alegó que la parte recurrente había instalado un contenedor de basura y un generador eléctrico industrial en

el área del estacionamiento del local en detrimento de su seguridad y bienestar y sin antes obtener los permisos correspondientes.

## II

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 L.P.R.A. sec. 9672, establece un término de treinta (30) días para solicitar la revisión judicial de una decisión final de una agencia. Específicamente, dispone que este plazo comenzará a transcurrir a partir de la fecha del archivo en autos de la notificación de la orden o resolución **final** de la agencia. Asimismo, la precitada disposición establece que **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.** La orden o resolución final es aquella que **pone fin a todas las controversias dilucidadas ante la agencia** y cuyo efecto es sustancial sobre las partes. Padilla Falú v. A.V.P., 155 D.P.R. 183, 189-190 (2001); J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al., 144 D.P.R. 483, 490 (1997). (Énfasis nuestro).

La LPAU define el término “orden o resolución” de forma general y define, en específico dos clases de órdenes o resoluciones: las parciales y las interlocutorias. No obstante, la LPAU no define el término “orden o resolución final”. La Sección 9603(h) de la LPAU especifica que “orden o resolución parcial” significa la acción agencial que adjudique algún derecho u obligación que no ponga fin a la controversia total sino a un aspecto específico de la misma. 3 L.P.R.A. sec. 9603(h). También aclara que una “orden interlocutoria” significa aquella acción de la agencia en un procedimiento adjudicativo que disponga de algún asunto meramente procesal. 3 L.P.R.A. sec. 9603(i); J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al., *supra*, pág. 489. En fin, la doctrina antes reseñada permite que los tribunales se abstengan de revisar una actuación de una agencia gubernamental hasta

tanto la agencia haya tenido la oportunidad de considerar todos los aspectos de la controversia y su decisión refleje la posición final de la persona o la junta que dirija la entidad estatal. *Íd.* pág. 491.

Cónsono con lo anterior, la Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 56, deja claro que son objeto de revisión judicial todos los recursos instados ante el Tribunal de Apelaciones para la revisión de las decisiones, los reglamentos, las órdenes, las resoluciones y las providencias  **finales**  dictadas por organismos o agencias administrativas o por sus funcionarios, ya sea en su función adjudicativa o cuasi legislativa, conforme lo dispuesto en ley. Por su parte, la Regla 57 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 57, establece que el escrito inicial de revisión deberá ser presentado dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados a partir del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución  **final**  de la agencia. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, es norma reiterada que el primer aspecto que se ha de examinar en toda situación jurídica ante la consideración de un foro adjudicativo es su naturaleza jurisdiccional. Cordero et al. v. ARPe et al., 187 D.P.R. 445, 457 (2012). Los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo que tenemos el deber ineludible de auscultar dicho asunto con preferencia a cualesquiera otro. Carattini v. Collazo Syst. Análisis, Inc., 158 D.P.R. 345, 355 (2003); Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins., Co., 155 D.P.R. 309, 332 (2001).

Ello, debido a que la falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada por ningún tribunal, ni pueden las partes conferírsela cuando no la tienen. Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage, 182 D.P.R. 86 (2011); Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co., *supra*, pág. 332. Cuando un tribunal dicta una sentencia sin tener jurisdicción sobre las partes o la materia, su decreto es uno jurídicamente inexistente o *ultra vires*. Cordero et al. v. ARPe et al., *supra*; Maldonado v. Junta Planificación, 171 D.P.R. 46, 55 (2007); Empress Hotel, Inc. v. Acosta, 150 D.P.R. 208, 212 (2000).

Sabido es que la jurisdicción no se presume. Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción. Pérez v. C.R. Jiménez, Inc., 148 D.P.R. 153, 154 (1999); Hernández v. Marxuach Const. Co., 142 D.P.R. 492, 495 (1997). Por ende, su presentación carece de eficacia y no surte ningún efecto jurídico, ya que no existe autoridad judicial para acogerlo. Pueblo v. Santana Rodríguez, 148 D.P.R. 400, 402 (1999). La Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 83, confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia o a petición de parte desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este foro carece de jurisdicción.

### III

El pleito de autos tuvo su génesis con una solicitud para que se revocara el permiso de uso del establecimiento El Alambique. Mediante la resolución recurrida con fecha de 16 de julio de 2018, la OPEM ordenó a la parte recurrente a cumplir con un sinnúmero de directrices en un término de treinta (30) días, entre otras, presentar determinada documentación y reubicar el sistema de extracción de aire. Asimismo, la OPEM apercibió a la parte recurrente que, **de no cumplir con lo requerido, se daría inicio al proceso de revocación del permiso de uso de referencia.** Como puede apreciarse, la orden de la OPEM, aunque contiene determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y un apercibimiento a las partes de comparecer a solicitar una revisión judicial ante este foro, **no pone fin al proceso de revocación del permiso de uso.** Esta es una determinación de naturaleza parcial, pues no dispone de la controversia total de la querrela que se está ventilando ante el foro administrativo. Así pues, toda vez que la resolución recurrida adolece de finalidad, la misma no es revisable mediante recurso de revisión ante esta Curia en esta etapa de los procedimientos. De manera que, una vez se ponga fin a **todas** las controversias dilucidadas ante la

OPEM y culmine el proceso administrativo, podrá la parte interesada optar por presentar un recurso de revisión administrativa ante nos.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción para entender en el mismo, toda vez que es prematuro. Además, declaramos *No Ha Lugar* la *Moción Informativa*, *Solicitud de Interdicto y/o Solicitud de Orden* presentada por la parte interventora el 21 de enero de 2020. Los asuntos comprendidos en dicha moción son cuestiones independientes de la determinación recurrida. Del expediente de epígrafe no surge que la OPEM hubiera pasado juicio sobre tales asuntos, por lo que tampoco son revisables en esta etapa.

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