

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

JEAN CARLOS RIVERA
MARTÍNEZ; PEDRO
RIVERA MARTÍNEZ

Recurrente

v.

DIVISIÓN DE
REVISIONES
ADMINISTRATIVAS
DE LA OFICINA DE
GERENCIA DE
PERMISOS

Recurrido

MUNICIPIO DE
BAYAMÓN

Agencia Recurrída

KLRA201900720

REVISIÓN JUDICIAL
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Sol. Núm.: 2019-
169834-SDR-003286

Sobre: PERMISO DE
USO

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Ramos Torres y la Juez Rivera Marchand

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2020.

La parte recurrente, Jean Carlos y Pedro, ambos de apellidos Rivera Martínez, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por la Oficina de Permisos del Gobierno Municipal Autónomo de Bayamón el 14 de mayo de 2019, notificado el 6 de junio de 2019. Mediante la aludida determinación, el Municipio de Bayamón denegó la solicitud de permiso de uso presentada por la parte recurrente.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la determinación recurrida.

I

El 26 de abril de 2019 los recurrentes, por conducto del Ing. Ramón A. Maíz del Toro, presentaron una *Solicitud de Permiso de Uso* para operar una Cafetería y Agencia Hípica con venta de bebidas alcohólicas al detal. La operación se habría de llevar a cabo en la primera planta de una estructura de dos plantas sita en un solar calificado Comercial Intermedio (C-1).¹ Los recurrentes también alegaron que la propiedad contaba con el número de estacionamientos requeridos de acuerdo con el área aproximada del local.² Específicamente, adujeron que en la parte interior se encuentran ocho (8) espacios para estacionamiento. Asimismo, que la Ferretería Río Plantation, comercio circundante, les había autorizado a utilizar sus ocho (8) de estacionamientos, después del horario operacional del establecimiento, para un total de dieciséis (16) estacionamientos.³ La referida solicitud de permiso de uso se peticionó al amparo del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos o Reglamento Núm. 7951 de 30 de noviembre de 2010.

Hacemos un paréntesis para destacar que el 8 de mayo de 2019 quedó presentado en el Departamento de Estado el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de

¹ Las horas de operación del uso serían las siguientes: domingo 10:00am-12:00am; lunes a jueves 7:00am-12:00am; viernes y sábado 7:00am-2:00am.

² Alegó la parte recurrente que “el área neta para el cálculo de espacios para estacionamiento es 721 pies cuadrados = 67 metros / 5 = 14 espacios de estacionamiento (mínimo requerido)”.

³ La autorización suscrita por la propietaria de Ferretería Río Plantation lee como sigue: Por la presente, autorizó a Jean C. Rivera Martínez y Pedro L. Rivera Martínez propietarios que proponen operar una Cafetería con Agencia Hípica a utilizar los estacionamientos (8 aproximadamente) del local Ferretería Río Plantation ubicada en la Carr. 872, Km 1.0, Edificio 600, Río Plantation, Bayamón, PR 00961, la cual se encuentra al frente de su local al cruzar la Carr. 872. Este podrá hacer uso de los estacionamientos de la propiedad una vez cesen labores en la ferretería, esto será luego de las 4:30pm de lunes a sábado y los domingos podrá hacer uso del estacionamiento durante el día completo.

Negocios o Reglamento Núm. 9081, que derogaría el Reglamento Núm. 7951.

El 14 de mayo de 2019 el Municipio de Bayamón denegó la solicitud de la parte recurrente por violación a las siguientes disposiciones reglamentarias. A su vez, hemos transcrito el razonamiento del Municipio.

Sección 19.8.2 Usos en Distritos C-1

(e) Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Capítulo 30 del Tomo V de este Reglamento.
El uso propuesto por la parte recurrente colinda con un distrito residencial R-1 en el patio lateral izquierdo y patio posterior.

Sección 24.2.2 Espacios Mínimos Requeridos

(16) Restaurantes, cafeterías, barras- Un (1) espacio por cada cinco metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos.

Se calculó según planos sometidos un área aproximada de 96.21 metros cuadrados por la cual requiere 19.24 estacionamientos regulares. Según el memorial explicativo "las horas de operación serán: domingo 10:00am-12:00am; lunes a jueves 7:00am-12:00am; viernes y sábados 7:00am-2:00am". Se estima que para cumplir con la jornada laboral propuesta requiere un mínimo de (7) empleados por lo cual se requiere 2 estacionamientos para empleados. En total la operación propuesta requiere un mínimo de 21 establecimientos. Según los planos, en el interior sólo hay 10 estacionamientos funcionales los cuales ya un mínimo de 4 estacionamientos están comprometidos para 4 apartamentos existentes de acuerdo al permiso de uso 2009-15-0728. El local no cuenta con estacionamientos funcionales en el frente.

Entretanto, el 7 de junio de 2019 entró en vigor el Reglamento Núm. 9081 y quedó derogado el Reglamento Núm. 7951.

En desacuerdo con dicha determinación, el 24 de junio de 2019 la parte recurrente presentó un *Recurso de Revisión y en Solicitud de Celebración de Vista* ante la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) e imputó al Municipio de Bayamón la comisión del siguiente error:

Erró el Municipio al denegar el caso de epígrafe ignorando las disposiciones reglamentarias aplicables.

El 3 de julio de 2019 la OGPe expidió una *Notificación Acogiendo la Solicitud de Revisión Administrativa*. Acto seguido, el 16 de julio de 2019, acogió la solicitud de vista administrativa. La vista se celebró el 21 de agosto de 2019.⁴ El 23 de septiembre de 2019 la OGPe emitió una *Orden de Prórroga*, a los fines de extender el término para adjudicar la solicitud de revisión administrativa. Transcurrido el término jurisdiccional reglamentario sin que la OGPe dispusiera del caso, el 21 de noviembre de 2019 la parte recurrente acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Municipio al denegar el caso de epígrafe ignorando las disposiciones reglamentarias aplicables.⁵

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

Conforme reseñamos en la relación de hechos que precede, en el caso de epígrafe la parte recurrente presentó un permiso de uso relacionado para operar una Cafetería y Agencia Hípica con venta de bebidas alcohólicas al detal en un Distrito Comercial Intermedio (C-1). La solicitud se presentó al amparo del Reglamento Núm. 7951. El Municipio denegó dicha solicitud por las siguientes dos razones, a saber, porque el local propuesto colinda con un distrito residencial y porque no cuenta con suficientes estacionamientos funcionales. La denegatoria del Municipio, se hizo

⁴ El 17 de enero de 2019 se presentó ante nuestra consideración la reproducción de la prueba oral vertida durante la vista administrativa.

⁵ La parte recurrente anejó al recurso de epígrafe copia del *Informe de Vista* suscrito por el Oficial Examinador que presidió la vista. Por virtud de este, el Oficial Examinador recomendó al Juez Administrativo revocar la determinación del Municipio y autorizar el permiso de uso solicitado a tenor con la disposiciones del nuevo Reglamento Conjunto con fecha de vigencia de 7 de junio de 2019, el cual derogó al Reglamento Núm. 7951.

a tenor con disposiciones del Reglamento Núm. 7951, pues, aunque presentado ante el Departamento de Estado, todavía no había entrado en vigor el Reglamento Núm. 9081. En desacuerdo con la determinación del Municipio, la parte recurrente acudió a la OGPe impugnándola. Así las cosas, la OGPe celebró la correspondiente vista administrativa. Sin embargo, no dispuso del recurso administrativo dentro del término jurisdiccional para ello, quedando vigente la denegatoria del Municipio. Así pues, nos corresponde evaluar si el Municipio erró al denegar la solicitud de permiso de uso presentada por la recurrente. Atenderemos la controversia de epígrafe a la luz de las disposiciones del Reglamento Núm. 9081, por ser la reglamentación vigente y habiendo quedado derogado el Reglamento Núm. 7951.

Conforme a la Sección 6.1.1.3 del Reglamento Núm. 9081, denominada Cláusula de Transitoriedad y Equivalencia de Distritos de Calificación, los distritos antiguamente calificados como Comercial Intermedio (C-1), como lo es el distrito donde ubica el predio objeto de la presente controversia, ahora se clasifican Comercial Intenso (C-I). Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o comunidades residenciales, así como áreas comerciales existentes de carácter central e incluye comercio de intensidad intermedia y áreas para clasificar centros de mercadeo desarrollados mediante el proceso de consulta de ubicación.⁶

Acorde con la Tabla 6.39 de *Usos permitidos en Distrito C-I*, se permitirá, entre otros servicios, la venta de comida confeccionada, incluyendo la venta de bebidas alcohólicas,

⁶ Sección 6.1.6.1 del Reglamento Núm. 9081.

restaurantes y la recreación comercial simple.⁷ El Reglamento Núm. 9081 no prohíbe la venta de bebidas alcohólicas cuando el predio colinda con un distrito clasificado residencial, prohibición contemplada en el Reglamento derogado y a la luz de la cual el Municipio determinó denegar el permiso de uso. Por lo tanto, habiendo quedado derogada la prohibición de referencia, no existe impedimento para que la parte recurrente pueda operar una cafetería con venta de bebidas alcohólicas al detal, aún cuando colinde con predios clasificados como residenciales. La reglamentación vigente lo permite.

Nos resta pasar juicio sobre la segunda razón por la cual el Municipio denegó la solicitud de permiso de uso, a saber, porque el local en cuestión no contaba con suficientes estacionamientos funcionales.

La decisión del Municipio fue la siguiente:

Se calculó según planos sometidos un área aproximada de 96.21 metros cuadrados por la cual requiere 19.24 estacionamientos regulares. Según el memorial explicativo “las horas de operación serán: domingo 10:00am-12:00am; lunes a jueves 7:00am-12:00am; viernes y sábados 7:00am-2:00am”. Se estima que para cumplir con la jornada laboral propuesta requiere un mínimo de siete (7) empleados por lo cual se requiere dos (2) estacionamientos para empleados. En total la operación propuesta requiere un mínimo de veintiún (21) estacionamientos. Según los planos, en el interior sólo hay diez (10) estacionamientos funcionales los cuales ya un mínimo de 4 estacionamientos están comprometidos para cuatro (4) apartamentos existentes de acuerdo al permiso de uso 2009-15-0728. El local no cuenta con estacionamientos funcionales en el frente.

Para llegar a su determinación, el Municipio descansó en la Sección 24.2.2 del Reglamento derogado. Es importante subrayar que la referida disposición no fue suprimida, sino que fue incluida textualmente en el Reglamento vigente, en la Sección 8.5.3.1(s).⁸

⁷ Sección 6.1.6.2 del Reglamento Núm. 9081.

⁸ En lo pertinente, lee como sigue:

De manera que, para poder identificar si el local de referencia cuenta con los espacios mínimos de estacionamiento debe identificarse su área aproximada y el número de empleados. Según puede apreciarse, en el recurso de epígrafe la parte recurrente alegó “que justificó que contaba con los espacios de estacionamiento necesarios para hacer viable el uso que permite la reglamentación”. Sin embargo, no discutió el referido error en su recurso. Es decir, no precisó de qué manera erró el Municipio al concluir que el local no contaba con estacionamientos suficientes. Tampoco incluyó los documentos necesarios para poder revisar si la determinación del Municipio fue la correcta. En fin, desconocemos cuál es el área aproximada del local en cuestión y el número de empleados que trabaja en el local, por lo que estamos impedidos de pasar juicio sobre si en el presente caso se cumple con el requisitos de espacios mínimos de estacionamiento de vehículos de motor.⁹

Nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico ha interpretado las disposiciones reglamentarias sobre el contenido de los alegatos y ha reiterado que los escritos deben contener una discusión fundamentada de los hechos y las fuentes de derecho que sustentan el señalamiento de error. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005). Si la parte no cumple con este deber, el foro apelativo está impedido de considerar el error planteado. *Íd.* La sola alegación de un error, que luego no se fundamenta o discute, no debe ser motivo para revisar, modificar o de alguna manera cambiar la decisión recurrida. *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR

Restaurantes, cafeterías, barras: Un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos.

⁹ Salta a la vista que en su Memorial Explicativo la parte recurrente alegó que contaba con dieciséis (16) estacionamientos (la mitad de estos pertenecían a un local vecino que autorizó a la parte recurrente a utilizarlos durante determinado horario), más, sin embargo, en Recurso de Revisión ante la OGPe, indicó que su negocio requería diecinueve (19) estacionamientos.

139, 165 (1996); *J.R.T. v. Hato Rey Psychiatric Hosp.*, 119 DPR 62, 67 (1987). Por lo tanto, no habiéndonos puesto la parte recurrente en posición de pasar juicio sobre si el local en cuestión cuenta con suficientes estacionamientos funcionales, resulta forzoso sostener la determinación del Municipio en la que deniega el permiso de uso.

III

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la determinación 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