

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

JOSÉ A. SANTOS CRUZ

RECURRENTE

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PEMISOS; JOSÉ DEL
CARMEN VARGAS
CORTÉS, ING. JOSÉ D.
CENTENO CALERO

RECURRIDA

KLRA201900789

Revisión
administrativa
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Caso Núm.
2017-205233-PCO-
016439

Sobre:
PERMISO DE
CONSTRUCCIÓN

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2020.

El recurrente, señor José A. Santos Cruz, pide que revisemos una resolución en la Oficina de Gerencia de Permisos que denegó su solicitud de revisión de permiso.

Ordenamos a la Oficina de Gerencia de Permisos informar, si la resolución recurrida fue notificada por correo ordinario y certificado, conforme a la Sección 3.14 de la Ley 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA §9601 et seq., en adelante LPAU.

La Oficina de Gerencia de Permisos alega que la Ley 161-2009¹ dispone que la notificación tiene que realizarse conforme al procedimiento establecido en el Reglamento Conjunto Núm. 9081 de 8 de mayo de 2019. Invoca la Sección 11.1.2.12 de dicho reglamento, que dispone expresamente que la notificación se hará mediante correo electrónico. No obstante, si la persona no tiene correo

¹ Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRA § 9011 et seq.

electrónico, será notificada mediante correo ordinario. El foro recurrido sostiene que la notificación fue conforme a derecho, debido a que todas las partes fueron notificadas a sus respectivos correos electrónicos.

El recurrido, señor José del Carmen Vargas Cortés, presentó su oposición al recurso. Los hechos que pertinentes para la comprensión de esta sentencia se detallan a continuación.

II

Durante el año 2017, el recurrido presentó una Solicitud de Permiso para la construcción de un edificio de apartamentos, en un Distrito Residencial Turístico Intermedio ubicado en la Urbanización Colinas de la Parguera del Barrio Palmarejo de Lajas. El 11 de junio de 2019, uno de los vecinos de la propuesta construcción, la parte recurrente, presentó una solicitud de intervención y el 12 junio de 2019, presentó una querrela en la Junta de Planificación. El recurrente alegó que el recurrido estaba realizando una construcción sin permiso y en violación a los reglamentos y leyes relacionadas al desarrollo de terrenos. Véase, págs. 185-189 del apéndice.

El 9 de julio de 2019, el inspector de la OGPe, señor Alfredo Álvarez Pérez, concluyó que la obra no tenía permiso de construcción y que el patio posterior no tenía los tres metros requeridos. No obstante, señaló que estaba pendiente de Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción, expedida el 7 de diciembre de 2018 y vigente hasta el 7 de diciembre de 2020. Véase, pág. 156 del apéndice, Informe de investigación.

El 10 de julio de 2019, la OGPe aprobó la intervención del recurrente. El 11 de julio de 2019, la OGPe expidió el permiso solicitado para la construcción de un edificio de cinco apartamentos con dos habitaciones en la Urbanización Colinas de la Parguera. El

inmueble ubica en un Distrito Residencial Turístico Intermedio y el predio de terreno tiene una cabida de 816.88 metros cuadrados. El área bruta de construcción es de 4.861 pies cuadrados. El patio delantero mide 13.13 metros, el lateral derecho 3.3 metros, el lateral 3.0 metros y el posterior 3.0 metros. La construcción tiene 6 baños, una escalera y 9 estacionamientos.

El 26 de julio de 2019, el recurrente presentó un recurso de revisión en la División de Revisiones Administrativas. Allí alegó que: 1) colindaba con la construcción, 2) que la construcción era incompatible con la calificación de los terrenos, 3) la obra no cumplía con los parámetros de construcción y requisitos ambientales, 4) la construcción no tenía el permiso de Inyección Subterránea requerido por la Junta de Calidad Ambiental, 5) la construcción no cumplía con los requisitos para ser autorizada ministerialmente, y 6) existía evidencia documental, testifical y pericial de que el permiso debió trabajarse como un asunto discrecional.

Según el recurrente:

1. La solicitud de permiso debió presentarse mediante una Consulta de Construcción.
2. La OGPe privó su derecho al debido proceso de ley, porque no fue notificado, según lo que exige el Reglamento Conjunto en los casos discrecionales de consulta de construcción.
3. La Oficina de Gerencia de Permisos no le dio la oportunidad de ser escuchado, ni de presentar prueba en una vista administrativa, a pesar de ser parte indispensable en el caso.
4. El proyecto no podía presentarse como Exclusión Categórica para Cumplimiento Ambiental, debido a que la descarga de agua iba a realizarse mediante Inyección Subterránea.
5. El expediente no incluye el Permiso de Inyección Subterránea, requerido por la Junta de Calidad Ambiental.
6. La cercanía a su colindancia invade su privacidad e intimidad, debido a que los balcones de la segunda planta divisan hacia su residencia.

7. La construcción viola el código de luces y vistas.

El recurrente, además, cuestionó la autorización del permiso, a pesar de la querrela existente ante la Junta de Planificación y de su solicitud de intervención.²

Por su parte, la parte recurrida alegó que:

1. La solicitud de intervención del recurrente fue evaluada y adjudicada antes de emitir el permiso de construcción.
2. La evidencia incluida en el expediente demuestra que la solicitud de permiso cumplió con los requisitos para aprobarse ministerialmente. La solicitud se presentó bajo la Ley de Certificación de Planos y se certificó su cumplimiento con los parámetros aplicables.
3. La presentación de la querrela no detenía la adjudicación del permiso.
4. El recurrente no tenía derecho a vista administrativa, porque se trata de un asunto ministerial presentado al amparo de la Ley de Certificación de Planos.
5. Al recurrente se le dio la oportunidad de ser escuchado en su oposición a la expedición del permiso y en su solicitud de intervención debidamente evaluada y atendida.
6. El permiso podía autorizarse mediante una Certificación de Cumplimiento Ambiental Por Exclusión Categórica y no era necesario realizar una Evaluación Ambiental.
7. La Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental permite el mecanismo de Exclusión Categórica en proyectos con sistemas de inyección subterránea.
8. La solicitud de permiso cumple con la exclusión 44 de dicha resolución porque el área a impactarse no excede dos mil metros cuadrados, ni el área de construcción los cinco mil pies cuadrados.
9. El Reglamento Conjunto de Permisos tampoco exige la obtención de un permiso de inyección subterránea de la Junta de Calidad Ambiental antes de la expedición de un permiso de construcción.
10. Las alegaciones de invasión a la privacidad no están basadas en desviaciones a los parámetros aplicables al proyecto.

² Véase Solicitud de Revisión administrativa y revocación de permiso de construcción, págs. 105-112 del apéndice de recurso.

11. La solicitud de permiso cumple con las disposiciones del Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas. La construcción aprobada está a tres metros de la colindancia, el doble de lo que exige el Artículo 518 del Código Civil. No obstante, la jurisdicción y competencia para atender esta controversia es del foro judicial.³

La División de Revisiones Administrativas denegó la solicitud del recurrente, en una resolución en la que determinó los hechos siguientes.

- 1) El permiso de construcción fue autorizado en un predio de terreno con cabida de 816.88 metros cuadrados.
- 2) El área bruta de construcción es de 4.861 pies cuadrados.
- 3) El patio delantero mide 13.13 metros.
- 4) El patio lateral derecho mide 3.3 metros.
- 5) El patio lateral izquierdo mide 3.0 metros, al igual que el patio posterior.
- 6) La construcción tiene seis baños, una escalera y nueve estacionamientos.⁴

La resolución recurrida reconoció que el informe de la Oficial Examinadora incluyó las determinaciones de hechos a continuación. El señor José A. Santos Cruz declaró que se dedica a la construcción y que conoce al recurrido hace veinte años, porque son vecinos en la Urbanización Colinas en La Parguera de Lajas. El recurrente explicó que el recurrido tenía una estructura en madera con un “trailer camp” hasta hacía año y medio. No obstante, comenzó a ver movimientos de tierra y construcción y un rótulo notificando que tenía un permiso para construir un edificio de apartamentos. El recurrente dijo que no fue notificado de la solicitud de permiso, a pesar de que la construcción afectaba su privacidad, el flujo del viento y la claridad. Igualmente, declaró que el informe del inspector de la agencia reveló el incumplimiento de la distancia requerida con su patio. Durante el contrainterrogatorio, admitió que: 1) no es experto en permisos y que contrató al Ingeniero

³ Véase Réplica a oposición presentada por la parte interventora, págs. 18-131 del apéndice de recurso.

⁴ Véase Resolución de revisión administrativa, págs. 1-13 del apéndice de recurso.

Vázquez Muñoz para que revisara el caso; 2) no leyó el Reglamento Conjunto; 3) no hizo un estudio de tránsito y 4) desconocía y no verificó si el Reglamento Conjunto permite casas de apartamento en el distrito de calificación.⁵

Las determinaciones de hecho de la resolución recurrida incluyeron el testimonio del perito del recurrente. El ingeniero Juan M. Vázquez declaró que el recurrente lo contrató, porque tenía dudas sobre la construcción y le manifestó preocupación por la segunda planta. Su informe está basado en el expediente administrativo y en una inspección de campo. El perito del recurrente midió la construcción con una cinta métrica *laser*, similar a la que usa FEMA. Además, tomó fotos de la construcción.

Por otro lado, el perito del recurrente declaró que el asunto no podía atenderse como una Exclusión Categórica y que era necesario incluir un Permiso de Inyección Subterráneo para conexión de un pozo séptico. Sostuvo que la Exclusión Categórica, aplica a una vivienda y no, a edificios de apartamentos. Además, dijo que: 1) las fotos evidencian que las ventanas y balcones con vistas a la propiedad del recurrente afectan su privacidad e intimidad, 2) el patio posterior mide de 2.90 a 2.95 metros y la medida requerida es tres metros, 3) las recomendaciones de la AEE y AAA se realizaron post permiso, 4) la construcción tiene estacionamientos en los patios delanteros y el Reglamento Conjunto no los permite; 5) el permiso no se ajusta a lo construido; 6) como es un proyecto de Exclusión Categórica, tenía que conectarse al alcantarillado sanitario; 7) no se incluyó el endoso de la Compañía de Turismo; 8) la construcción no es conforme al permiso; 9) el costo estimado de la construcción es muy bajo; 10) el inspector proyectista no podía ser la misma persona y 11) no aparecían las inspecciones periódicas del proyecto.

⁵ *Íd.*

Igualmente, consta en la resolución recurrida, que el perito de la recurrente admitió que: 1) no es agrimensor, 2) el Reglamento Conjunto no establece que la existencia de una querrela detenga el proyecto; 3) según el plano del proyecto, la parte norte y posterior cumple con los tres metros requeridos, al igual que el tamaño del solar, el área de ocupación máxima y la altura; 4) no existe una prohibición de construcción de segunda planta en la calificación RT-1; 5) el uso de casa de apartamentos está permitido ministerialmente en la calificación RT-I y la agencia tiene que emitir el permiso, si la solicitud cumple con los parámetros reglamentarios; 6) leyó la resolución emitida por la JCA en cuanto a proyectos de inyección subterránea por Exclusión Categórica y el proyecto cumple con el parámetro, porque no excede los dos mil metros cuadrados requeridos; 7) el área de construcción no excede los cinco mil metros cuadrados para uso residencial; 8) la escalera que va a la segunda planta cumple la distancia requerida y 9) la OGPe está obligada a otorgar un permiso solicitado al amparo de la Ley de Certificaciones, si tiene la certificación de un ingeniero de que cumple con los parámetros reglamentarios de construcción.⁶

La OGPe dio credibilidad al testimonio del perito del recurrido, el ingeniero José D. Centeno Calero. Este declaró que es el proyectista y diseñador de la construcción del edificio de cinco apartamentos, áreas comunes y pozo filtrante. El perito explicó que el propósito del proponente era proveer apartamentos a sus cuatro hijos y nietos y, que ese uso está permitido en una calificación RT-1. Además, dijo que no necesitaba el endoso de la Compañía de Turismo, porque el proyecto no era una hospedería con fines turísticos. Igualmente, explicó que midió las distancias requeridas con equipo *laser* y una cinta métrica. Sostuvo que se cumplieron los

⁶ *Íd.*

parámetros para la construcción en distritos RT-1 porque: 1) el proyecto no excedió la altura de doce metros, 2) el solar no tiene menos de 250 metros, 3) el área de ocupación está dentro del 50%, 4) la distancia en patios cuenta con la separación de los tres metros y la densidad están en el rango del máximo y el mínimo de 220 a 125, 5) el área bruta permitida es de 8.608 metros cuadrados y el proyecto tiene 4,000 metros y 6) el patio posterior tiene los tres metros requeridos en el reglamento.

El foro recurrido también hizo constar que el perito del recurrido declaró que los balcones pueden estar a una distancia no menor de un metro de la colindancia. Además de que el proponente podía considerar cuál era el patio delantero y el lateral, debido a que su solar es de esquina. Por último, señaló que el proyecto cumple con las disposiciones establecidas en el Código Civil relacionadas a luces y vistas.

Otros hechos pertinentes que la OGPe determinó probados del testimonio del perito del recurrido son los siguientes. El recurrido solicitó las recomendaciones de la AAA y de la AEE, antes de la aprobación del permiso de construcción. El permiso podía enmendarse en caso de un cambio en el costo de la construcción. La OGPe no requirió el permiso de inyección subterránea, porque no es necesario en esta etapa. El perito explicó que el sistema de inyección subterránea no forma parte del Reglamento Conjunto. Sostuvo que el permiso de inyección subterránea es necesario para la expedición del permiso de uso. Además, sostuvo que el proyecto cumple con la definición de Exclusión Categórica establecida en la Resolución Núm. 44 de la Junta de Calidad Ambiental aplicable a una sola estructura para uso residencial, con un área que no excede dos mil pies cuadrados y un área de construcción menor de cinco mil pies cuadrados.

Durante el concontrainterrogatorio, el perito del recurrido declaró que el proyecto no tiene variaciones y reconoció que, de haberlas, sería necesario presentar una solicitud de consulta. El perito admitió que la obra comenzó antes de la expedición del permiso.

El foro recurrido adjudicó la controversia conforme al Reglamento Conjunto del año 2010, vigente, a la fecha de la solicitud del permiso. La División de Revisiones Administrativas aplicó la sección 19.16.2 donde se establecen los usos permitidos en Distritos RT-1. La OGPe concluyó que la construcción de una casa de apartamentos se permite ministerialmente en distritos RT-1. Igualmente, concluyó que la construcción cumple con los parámetros de altura, tamaño del solar, ancho mínimo del solar, área máxima de ocupación, área bruta de piso máximo, patios delanteros, laterales y posteriores, establecidos en la sección 19.16.3 del Reglamento Conjunto.

El foro administrativo se convenció de que no hubo variación al Reglamento Conjunto y de que el proyecto cumplió con la Ley para la Certificación de Proyecto de Construcción. Igualmente, quedó convencido de que los endosos del Municipio de Lajas y la Compañía de Turismo, no eran necesarios, porque el proyecto no tenía fines turísticos. No obstante, también concluyó que no tenía autoridad para atender si la construcción era contraria a lo aprobado. El foro administrativo citó el Artículo 10 de la Ley 161-2000, donde se establece expresamente que la estructura se podrá modificar, conservar o demoler solo después de que un Tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento en el Capítulo XV de la ley.

La División de Revisión Administrativa resolvió que el recurrente no rebatió la presunción de corrección que permeaba la aprobación del permiso. El foro recurrido acogió el Informe del Oficial Examinador, debido a que no encontró justificación para

revocar la determinación de la OGPe. No obstante, advirtió al recurrente que es al Tribunal de Primera Instancia al que le corresponde resolver si la construcción no cumplió con el permiso aprobado.

Inconforme, el recurrente presentó este recurso, en el que hizo los señalamientos de errores siguientes:

ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN DE RECONSIDERACIONES AL HABER ACEPTADO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN AQUÍ ENVUELTA, LA CERTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN QUE HICIERA EL INGENIERO CENTENO CALERO REPRESENTANTE DE LA PARTE RECURRIDA PARA LEGALIZAR OBRAS HECHAS EN VIOLACIÓN DE LEY.

ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN DE RECONSIDERACIONES, PUES DE LA EVIDENCIA SUSTANCIAL QUE SE PRESENTÓ EN EL CASO SURGE VIOLACIÓN DE LEY Y VARIACIONES EN LOS PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN, POR LO QUE SOSTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN AL AMPARO DE LA LEY 135, ES ILEGAL.

ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN DE RECONSIDERACIONES AL HABER DETERMINADO QUE EXISTE PRESUNCIÓN DE CORRECCIÓN EN VIOLACIÓN DE LEY Y HABERNOS REMITIDO AL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA CUANDO LA PARTE RECURRENTE RADICÓ SU REVISIÓN ADMINISTRATIVA DENTRO DEL TIEMPO Y DEMOSTRÓ TENER GRADO DE AFECTACIÓN Y HABER HECHO USO ADECUADO DE LOS PROCEDIMIENTOS QUE LA LEY ESTABLECE.

ERRÓ EN DERECHO LA DIVISIÓN DE RECONSIDERACIONES, PUES ABDICÓ EL DEBER QUE TIENE DE PROTEGER LA POLÍTICA PÚBLICA DE LA LEY 135 APLICABLE AL CASO.

II

A

Román Ortiz v. OGPe, 2020 TSPR 18

En el caso antes citado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico determinó, cómo la OGPe debía notificar el dictamen final de un permiso discrecional. El Tribunal Supremo concluyó que, la notificación de los dictámenes finales de esta agencia, sobre asuntos discrecionales, tiene que ser por correo electrónico. Sin embargo, advierte que, ante la falta de un correo electrónico, la OGPe tiene

discreción para notificar el dictamen a través del correo regular o según dispone la LPAU, en cuyo caso será necesario hacerlo mediante correo regular y certificado.

La decisión está basada en la Ley Núm. 161-2009, supra, que faculta a OGPe a reglamentar cómo notificar los dictámenes finales de determinaciones discrecionales. La ley habilitadora establece que el Director Ejecutivo de la OGPe notificará la concesión o denegación de una solicitud discrecional, conforme al procedimiento dispuesto en el Reglamento Conjunto. 23 LPRA sec. 9018 g. La sección 5.2.4 de ese reglamento establece la norma general de que las notificaciones se realicen por correo electrónico. No obstante, si la persona a ser notificada no tiene correo electrónico, la notificación se realizará por correo regular o como dispone la LPAU. Se hace constar que, el Reglamento Conjunto del 2019 mantiene la antedicha norma de notificación.⁷

Precisa añadir, que tan reciente como el 4 de agosto de 2020, se enmendó la Sección 3.14 de la Ley de Procedimiento Administrativo Unifome, 3 LPRA sec. 9654, para, entre otros, incluir la notificación electrónica como un método válido de aviso de órdenes y resoluciones finales.

B

Como principio de revisión judicial, los tribunales apelativos están llamados a conferir una gran deferencia a las decisiones de los entes administrativos. Esto, porque cuentan con una experiencia y pericia considerable, en los asuntos que por ley les ha tocado ejecutar. *Graciani Rodriguez v. Garage Isla Verde, LLC.*, 202 DPR 117, 126(2019); *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26,35 (2018); *Asoc. FCIAS v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

⁷ Véase Sección 11.1.2.12, Reglamento conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios de 8 de mayo de 2019.

Ciertamente, la deferencia tampoco llega al extremo de ser una proposición absoluta. *Graciani Rodriguez v. Garage Isla Verde, LLC*, supra, pág. 127; *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003), La deferencia cederá cuando la determinación sea irrazonable, ilegal o contraria a derecho. Ahora bien, el estándar de revisión será uno de razonabilidad. La revisión estriba en dirimir si la agencia actuó arbitraria, ilegalmente, o tan irrazonablemente que, su actuación constituya un abuso de discreción. Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial, que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. 3 LPRA § 9675. Evidencia sustancial, definida como; “aquella prueba relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión.” *Graciani Rodriguez v. Garage Isla Verde, LLC*, supra, págs. 127-128; *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 10. Aclarando el estándar de revisión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso de *Pacheco v. Estancias*, supra, explicó que: “la norma de la evidencia sustancial... persigue evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor. Conforme a la referida norma, el tribunal limita su intervención a evaluar si la decisión administrativa es razonable. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia, y no sustituir su criterio por el de ésta.” Quiere decir que, un tribunal apelativo podrá pensar que existe una mejor decisión que aquella tomada por la agencia, pero si la determinación de la agencia no es irrazonable, arbitraria, caprichosa o en contra del Derecho, no procede que se sustituya la misma con el criterio del tribunal revisor.

Ley Para la Reforma de Permisos de PR, Ley Núm. 161-2009

La Ley Núm. 161-2009, *supra*, creó el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos. Además, estableció la Oficina de Gerencia de Permisos, cuyas funciones, facultades y obligaciones están definidas en la propia ley. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161, *supra*. Esta ley establece la política pública de mejorar la calidad y eficiencia, en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento, autorización o denegación de licencias de permisos para el desarrollo de proyectos de construcción. Artículo 1.2, 23 LPRA §9011 (Historial).

Las leyes y reglamentos que regulen directa o indirectamente asuntos relacionados a la adjudicación de permisos aplican supletoriamente siempre que no conflijan con la Ley Núm. 161, *supra*. 23 LPRA § 9818(g); 9028(e); 9018(a) y 9028(b).

La División de Revisiones Administrativas revisa las actuaciones y determinaciones de la Junta Adjudicativa, la Oficina de Gerencia de Permisos, los Profesionales Autorizados y Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V. 23 LPRA § 9021(m).

Las determinaciones finales y los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos tienen una presunción de corrección y legalidad. No obstante, el permiso deberá ser revocado cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso. Igualmente, deberá ser revocado cuando la estructura represente un riesgo a la salud, seguridad, las condiciones ambientales o arqueológicas. La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, solo después de que un tribunal competente así lo determine y siguiendo el procedimiento judicial establecido en las secciones 9024 a 9024(e) de la Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley. 23 LPRA § 9019(i).

El Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161, *supra*, 23 LPRA sec. 9024, establece el procedimiento para presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia con el propósito de solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado a base de información incorrecta o falsa, 2) la paralización de una obra iniciada sin las autorizaciones y permisos correspondientes o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado, 3) la paralización de un uso no autorizado, y 4) la demolición de obras construidas que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo, no cuentan con permiso de construcción.

La Junta de Planificación, así como cualquier entidad gubernamental concernida, municipio autónomo con jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado. 23 LPRA § 9024 a § 9024(e).

Cuando la acción propuesta sea una exclusión categórica para fines ambientales, el solicitante del permiso certificará por escrito y

bajo juramento que la acción propuesta cualifica como una exclusión categórica. La Oficina de Gerencia de Permisos podrá emitir una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica de forma automática. 23 LPRA § 9018(d).

El Artículo 1.5 de la Ley Núm. 161, *supra*, 23 LPRA § 9011, incluye definiciones pertinentes a nuestra controversia. El inciso 26, define como discrecional aquella determinación que conlleva hacer un juicio subjetivo sobre la forma que se conduce o propone una actividad o acción. La determinación hace necesario utilizar el conocimiento especializado, la discreción y el juicio. Además del uso de estándares fijos o medidas objetivas, también conlleva la consideración de otros asuntos. A modo de resumen, una determinación discrecional es aquella que permite el uso de juicios subjetivos discrecionales para decidir si una actividad debe realizarse y cómo puede realizarse.

A diferencia de una determinación ministerial, no conlleva juicio subjetivo sobre la forma que se conduce o propone una actividad o acción. El funcionario o profesional autorizado meramente tiene que aplicar los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados. Sin embargo, no utiliza ninguna discreción especial o juicio, porque la determinación únicamente involucra el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario que evalúa un asunto ministerial no puede utilizar juicios subjetivos discrecionales o personales al decidir si la actividad debe ser realizada y cómo realizarse. A manera de ejemplo, la ley establece que un permiso de construcción es ministerial si el funcionario solo tiene que determinar si: 1) el uso es permitido bajo el distrito de calificación aplicable, 2) cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (Código de Construcción) y 3) el solicitante pagó cualquier cargo aplicable y presentó los documentos requeridos. Por último, la ley establece que el Reglamento Conjunto

incluirá un listado de permisos considerados ministeriales. 23 LPRA § 9011(48).

Las mismas definiciones de discrecional y ministerial fueron adoptadas en el Capítulo 4 (D) 46 y (M) 32 del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos que entró en vigor el 1 de diciembre de 2010.⁸

Otras definiciones relevantes a la controversia que nos ocupa son las siguientes: Certificación de Planos y Documentos. El inciso 10 del Artículo 1.5, *supra*,⁹ la define como la declaración en la que el ingeniero licenciado que diseñó el plano para la construcción de la obra certifica en el formulario provisto, que los planos y demás documentos requeridos cumplen con la ley, los reglamentos y especificaciones establecidas. La misma definición está incluida en el Capítulo 4, inciso (D) 69, del Reglamento Conjunto. El inciso 12 del Artículo 1.5, *supra*,¹⁰ define Exclusión Categórica como la certificación escrita del proponente de que la acción propuesta no tendrá un impacto ambiental, porque ha sido excluida expresamente del proceso de planificación ambiental mediante una ley o reglamento. Igual definición fue adoptada en el inciso 67 del Reglamento Conjunto.

Por su parte, el inciso 23 del Artículo 1.5, *supra*,¹¹ define Determinación de Cumplimiento Ambiental y Exclusión Categórica, cuando la OGPe certifica en su determinación final, que el proyecto propuesto no requiere una acción ulterior de planificación ambiental, porque la Junta de Calidad Ambiental lo excluyó categóricamente. A estos efectos, el Reglamento Conjunto define

⁸ Hacemos esta aclaración a los fines de reconocer que en este caso cuando se presentó la Solicitud de Permiso de Construcción estaba vigente el Reglamento Conjunto de 2010. Aunque al momento de la determinación final ya estaba en vigencia el Reglamento Conjunto de 2019, aplicaremos el análisis a las definiciones contenidas en el Reglamento Conjunto del 2010.

⁹ 23 LPRA § 9011(10).

¹⁰ 23 LPRA § 9011(12).

¹¹ 23 LPRA § 9011(23).

Exclusiones Categóricas—como acciones predecibles o rutinarias que, en el curso normal de su ejecución, no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará exclusión categórica, además, las acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento o resolución a esos efectos. Capítulo 4 (E) 75 del Reglamento Conjunto, *supra*.

El inciso 14, artículo 1.5 de la ley 161, *supra*,¹² define la Consulta de Ubicación como el procedimiento presentado ante la OGPe, para que evalúe los usos propuestos no permitidos ministerialmente que no pueden considerarse mediante otros mecanismos.

D

Ley Núm. 135-1967 - Ley de Certificación de Planos

El Artículo 2 de la Ley Núm. 135, *supra*, conocida como Ley de Certificación de Planos, 23 LPRA sec. 42 (b), establece lo siguiente:

Todo ingeniero o arquitecto, licenciado, según las leyes de Puerto Rico, que prepare o confeccione cualquier plano o proyecto de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de alguna obra que se radique, certificará que dicho plano o proyecto de alguna obra que se radique está de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables. Conjuntamente con la anterior certificación, se acompañarán los endosos reglamentarios requeridos para la obra. Por reglamentos aplicables se entenderá que son aquellos promulgados y aprobados por los organismos gubernamentales del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y publicados de acuerdo con la ley. Se exime de cumplir con este requisito las obras que no constituyan un riesgo a la vida, la seguridad, o la propiedad pública, según se disponga en el reglamento autorizado por las secs. 42 (a) - 42 (i) de este título.

E

Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico, Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, 23 LPRA sec. 162.

El Artículo 2 dispone que la Oficina de Gerencia de Permisos dictaminará sobre la propiedad de todos y cada uno de los

¹² 23 LPRA § 9011(14).

aditamentos incluyendo rótulos, rasgos arquitectónicos, color y demás características de cualquier edificación, estructura, pertenencia o parte de la misma que, a partir de la vigencia de esta ley, desee erigirse, reconstruirse, ampliarse, alterarse, restaurarse, demolerse, o en cualquier modo desarrollarse dentro de cualquier zona de interés turístico. El dictamen deberá incluir el uso destinado y tener el endoso de la Compañía de Turismo....

Por su parte, en el Capítulo 4, inciso 22 del Reglamento Conjunto define Actividad Turística, como:

La titularidad y la administración o ambas de hospederías, casinos, parques temáticos, campos de golf operados, o asociados con un hotel, marinas turísticas, facilidades en áreas portuarias para fines turísticos y otras facilidades o actividades que, debido al atractivo especial derivado de su utilidad como fuente de entretenimiento activo, pasivo o de diversión, sean un estímulo al turismo interno o externo, siempre y cuando se determine que tal operación es necesaria y conveniente para el desarrollo del turismo en Puerto Rico. Dichas actividades deberán contar con la recomendación de la Compañía de Turismo.

F

Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos del 29 de noviembre de 2010

Los criterios para evaluar las solicitudes de permisos ministeriales establecidos en el Capítulo VI, R. 6.2, Sección 6.2.4 del Reglamento Conjunto del año 2010 son los siguientes:

1. Se aplicarán solamente los requisitos específicos de las leyes o reglamentos aplicables a los hechos presentados, y no se utilizarán ninguna discreción especial o juicio, debido a que la determinación solo involucra el uso de los estándares fijos y medidas objetivas.
2. No podrán utilizarse juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe realizarse.
3. Únicamente se expedirán permisos ministeriales cuando la estructura y el uso para el que se solicita están en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este reglamento.
4. Los permisos ministeriales se otorgarán para los usos específicamente permitidos en cada distrito y siempre deberán cumplir cabalmente con los

parámetros siguientes: zonificación, usos, altura, tamaño del solar, densidad, área de ocupación, área bruta, patios laterales delanteros y posteriores, espacios de estacionamiento y áreas de carga y descarga.

El área calificada RT-I es considerada como Residencial Turístico Intermedio. Este distrito residencial promueve el desarrollo ordenado y estético para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que, por su localización, se han desarrollado o pueden desarrollarse a una densidad e intensidad intermedia. Capítulo IXX, Sección 19.16.1. del Reglamento Conjunto, *supra*. Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

- a. Residencial turístico
- b. Casas patio, casas en hilera y casas de apartamentos conforme con el Capítulo 20 de este Reglamento.
- c. Facilidades Turísticas o Vacacionales
- d. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones del Capítulo 23
- e. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el Código de Construcción vigente.
- f. Hospedajes Especializados
- g. Hospedería con recomendación de la Compañía de Turismo
- h. Servicios
- i. Otros usos vía consulta de ubicación y el Capítulo 26 (Excepciones). Sección 19.16.2.

Las casas de apartamentos se definen como edificio para vivienda, de tres o más familias, en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa. Capítulo 4, C (38).

La Sección 19.16.3 del Reglamento Conjunto, *supra*, establece que los parámetros de construcción en Distritos RT-1 son los siguientes:

1. Altura máxima en metros – 12
2. Tamaño Solar en metros cuadrados - 300
3. Ancho Mínimo del Solar en metros – 15
4. Área Máxima de ocupación en % - 60
5. Área Bruta de Piso Máxima % - 180
6. Patio Delantero- 3 metros

7. Patios Laterales - dos patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos metros y cuya suma no será menor de cinco metros. Cuando el solar es de esquina, el dueño puede escoger cuál será el patio lateral.
8. Patio posterior - 3 metros.

Los parámetros para la construcción de casas de apartamentos en Distritos R.1 y RT-1 están regulados en la sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto, *supra*. La altura máxima se determinará a base del área bruta de piso permitida y el tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo. Los edificios residenciales en los Distritos RT-1 no excederán de 12 metros de altura. El tamaño del solar no será menor de 250 metros cuadrados. El ancho o frente mínimo en los solares interiores para cada unidad no será menor de 6 metros. Los solares de unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera deben tener un ancho o frente mínimo de 8 metros y 1/2. El área máxima de ocupación es de 50%. Los patios delanteros y posteriores tienen que cumplir con lo que sea mayor entre un ancho o fondo no menor de 3 metros, o de 1/5 parte de la altura del edificio.

La construcción de balcones en los patios delanteros y posteriores en las casas de apartamentos en Distritos R-I está regulada en la Sección 20.3.10 del Reglamento Conjunto, *supra*. Los balcones en los patios delanteros y posteriores son permitidos a una distancia no mayor de un metro dentro de los patios. Además, se debe observar una separación no menor de 1.5 metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior.

Los estacionamientos en los Distritos RT-1 están regulados en la Sección 19.16.6, en la que se dispone lo siguiente:

Según lo establecido en el Capítulo 24, además:

- a. Se proveerá estacionamiento para visitantes a razón de un espacio por cada cinco unidades.
- b. No se permitirán estacionamientos en el patio delantero.

La Sección 20.2.4 establece categóricamente que los estacionamientos para las casas patio en Distritos R-1 y RT-4, no pueden estar en el patio delantero. Igual prohibición expresa fue establecida en la Sección 20.1.7 para las casas en hilera. No obstante, dicha prohibición expresa no fue establecida para las casas de apartamentos. La Sección 20.3.6, *supra*, dispone que los estacionamientos de casas de apartamento serán provistos de acuerdo con el Capítulo 24 sobre PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. Las disposiciones generales del Capítulo 24 establecen que las áreas de estacionamiento serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, uno accesorio o en un área remanente del solar del edificio principal. Además, podrá utilizarse un patio requerido para estacionamiento, mientras en un distrito específico no se establezca lo contrario y siempre que no se obstaculice el tránsito o movimiento de vehículos. Respecto a las casas de apartamento, el Capítulo 24 dispone que, además de lo requerido, se proveerá un 10% de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes.

G

La Resolución R-11-17 (44) de la Junta de Calidad Ambiental permite como exclusión categórica la:

44. Construcción de una sola estructura para uso residencial donde el área a impactarse no exceda de dos mil metros cuadrados el área de construcción no exceda de cinco mil pies cuadrados en área total de ocupación y área bruta de piso. Se incluye infraestructura asociada a la construcción. En aquellos lugares donde existe alcantarillado sanitario, podría incluir la construcción del sistema de inyección subterránea de acuerdo con los parámetros establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos de la Junta de Planificación y o Reglamento para el Control de Inyección Subterránea de la JCA, según aplique.

El último párrafo de la Resolución R-11-17 establece que, aunque no exista la infraestructura necesaria de alcantarillado sanitario, podrá solicitar cumplimiento ambiental por Exclusión

Categorica en los casos en que se necesite construir un sistema de inyección subterránea.

III

Como asunto de primer orden, por tratarse de un asunto jurisdiccional, ordenamos a la Oficina de Gerencia de Permisos acreditar la notificación por correo ordinario y correo certificado requerida en la Sección 3.14 de la LPAU. No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso discutido previamente, reconoció que en los casos discrecionales en los que no existe un correo electrónico a donde notificar, la OGPe puede decidir si notifica mediante correo ordinario o de la forma establecida en la Ley Núm. 38, *supra*. A nuestro juicio, la misma norma es aplicable a los asuntos ministeriales, en los que ni siquiera es necesario notificar la solicitud y adjudicación de permisos a los colindantes.

Entonces, los errores señalados se reducen a determinar si la OGPe actuó correctamente al expedir un permiso ministerial para la construcción del edificio de cinco apartamentos en un Distrito RT-1.

El recurrente plantea que, en el expediente administrativo existe evidencia de que la solicitud no cumple con los requisitos de un permiso ministerial y, de que el permiso debió tramitarse como un asunto discrecional, mediante una Consulta de Construcción.

Los señalamientos de error no fueron cometidos, porque la resolución recurrida está fundamentada en evidencia sustancial que no ha sido controvertida. El recurrente no demostró que en el expediente administrativo existe otra evidencia sustancial que derrota el valor probatorio de la prueba que sostiene la decisión.

La OGPe estaba obligada a autorizar el permiso ministerialmente, debido a que quedó evidenciado que: 1) el uso propuesto es permitido bajo el distrito de calificación aplicable, 2) cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (Código de

Construcción) y 3) el solicitante pagó los cargos aplicables y cumplió con los documentos requeridos.

El recurrido presentó una solicitud de permiso para la construcción de un edificio de cinco apartamentos en un área zonificada RT-1. El uso propuesto está permitido en el Distritos RT-1. Según el Reglamento Conjunto, los usos permitidos en este distrito incluyen las casas de apartamentos. El proyecto fue certificado por el ingeniero Carlos Centeno Calero. El proyecto también cumple con la definición de edificio de apartamentos.

El foro administrativo dio credibilidad al testimonio del perito del recurrido sobre el cumplimiento de los parámetros de construcción en Distritos RT-1. El perito declaró que: 1) el proyecto no excedió la altura de 12 metros, 2) el solar no tiene menos de 250 metros, 3) el área de ocupación está dentro del 50%, 4) la distancia en patios cuenta con la separación de los 3 metros, 5) la densidad está en el rango del máximo y el mínimo, 6) el área bruta permitida es de 8.608 metros cuadrados y el proyecto tiene 4000 metros, 7) el patio posterior tiene los 3 metros requeridos en el reglamento y 8) los balcones se permiten a una distancia no menor de 1 metro de la colindancia. El plano del proyecto también evidencia que la construcción cumple con los parámetros establecidos en el Reglamento Conjunto.

La parte recurrida, además, presentó el plano de mensura e informe del Agrimensor Julio C. Cajigas Morales, contratado para realizar un estudio de campo. El agrimensor utilizó como referencias: el plano de mensura realizado por su oficina, la escritura de compraventa del recurrido, el Expediente de Permiso de Construcción presentado por el Ingeniero José D. Centeno Calero y el Reglamento Conjunto. El Agrimensor Julio C. Cajigas Morales concluyó que el edificio tiene una distancia de 3 metros desde la línea de colindancia con la propiedad hacia el norte y 3 metros desde

la línea de colindancia de la propiedad ubicada hacia el noroeste, según lo refleja el plano incluido en el documento. Véase, pág. 3 del apéndice de la oposición al recurso.

El perito del recurrente aceptó que, de acuerdo con el plano, la construcción de la parte norte y posterior cumple con los 3 metros requeridos. Igualmente reconoció que el tamaño del solar, el área de ocupación máxima y la altura, cumplen con el Reglamento Conjunto. El perito del recurrente reconoció que no existe una prohibición de construcción de segunda planta en la calificación RT-1; y que el uso de casa de apartamentos está permitido ministerialmente en dicha calificación. Además, admitió que el área de construcción no excede los cinco mil metros cuadrados para uso residencial. Por último, aceptó que la agencia está obligada a emitir el permiso, si la solicitud cumple con los parámetros reglamentarios.

La OGPe no dio credibilidad al testimonio del perito del recurrente sobre el incumplimiento del patio posterior con los 3 metros establecidos en el Reglamento Conjunto. El foro administrativo determinó que el perito de la recurrente no es agrimensor y que se limitó a medir la construcción con una cinta métrica. A diferencia del perito del recurrido, que utilizó una cinta métrica y equipo laser para medir la construcción. El plano de mensura y el informe del Agrimensor Julio C. Cajigas Morales sustentan que la construcción cumplió con los 3 metros requeridos.

El recurrente alega que los balcones de la segunda planta afectan su privacidad. No obstante, la construcción cumple con los parámetros establecidos en la Sección 20.3.10 del Reglamento Conjunto, *supra*. La construcción de balcones en los patios delanteros y posteriores está permitida a una separación no menor de 1.5 metros de la colindancia. Los balcones, en este caso, se encuentran a una distancia de 3 metros de la colindancia. El perito del recurrente también expresó su preocupación por el bajo

estimado de los costos. Tal argumento no tiene relevancia, porque la OGPe advirtió que exigiría el pago de los derechos correspondiente, en caso de que el costo estimado de la obra fuera incorrecto. El perito del recurrido, además, explicó que el permiso podía enmendar, en caso de que el costo resultara mayor o menor al estimado.

Otro señalamiento del recurrente es que la construcción violentó la prohibición de estacionamientos en el patio delantero. El inciso b de la Sección 19.16.2 del Reglamento Conjunto, *supra*, establece que los parámetros para las casas patio, casas en hilera y casas de apartamentos, están en el Capítulo 20, *supra*. La Sección 20.2.4 establece categóricamente que los estacionamientos para las casas patio en Distritos R-1 y RT-4, no pueden estar en el patio delantero. Igual prohibición expresa fue establecida en la Sección 20.1.7 para las casas en hilera. No obstante, dicha prohibición expresa no existe para las casas de apartamentos.

Por su parte, la Sección 20.3.6, *supra*, dispone que los estacionamientos de casas de apartamentos serán provistos de acuerdo con el Capítulo 24. Dicho capítulo tampoco prohíbe la construcción de estacionamientos en el patio delantero. El perito del recurrido también advirtió que como el solar es de esquina, el proponente puede escoger el área que va a utilizar como patio delantero.

Además, el recurrente alega que el permiso no debió aprobarse mediante una Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica, debido a que la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental no permite el uso de ese mecanismo en los proyectos de inyección subterránea. No tiene razón. La construcción cumple con los parámetros de la exclusión número 44 de la Resolución R-11-17, debido a que es una sola estructura de carácter residencial. El área impactada no excede los 2,000 metros

cuadrados, porque se trata de un solar de aproximadamente 800 metros. El área de construcción tampoco excede los 5,000 metros cuadrados, ya que solamente tiene 4,860 pies cuadrados. El texto de la resolución citado hace referencia a una sola estructura de carácter residencial, pero no se limita a construcciones unifamiliares. Además, dicha resolución establece expresamente que se podrá solicitar cumplimiento ambiental por Exclusión Categórica en los casos en que se necesita construir un sistema de inyección subterránea, aunque no exista la infraestructura necesaria de alcantarillado.

Por otro lado, el recurrente alega que la División de Revisiones Administrativas tiene jurisdicción para evaluar si la construcción cumple con el diseño y permiso aprobado por la OGPe. No obstante, aduce que la División de Remedios Administrativos declinó atender la controversia, porque el foro con jurisdicción para hacerlo es el Tribunal de Primera Instancia.

La determinación de la División de Remedios Administrativos es correcta. El legislador le reconoció la facultad de revisar las actuaciones y determinaciones de la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos. No obstante, la estructura solo podrá modificarse, conservarse o demolerse, después que un Tribunal competente lo determine, siguiendo con el procedimiento establecido en el Capítulo XIV de la ley y cumpliendo con el debido proceso de ley. Además, la ley provee los mecanismos del injunction, el mandamus, la sentencia declaratoria y cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas que

al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado.

Finalmente, el recurrente plantea que la construcción necesitaba el endoso de la Compañía de Turismo. No obstante, el perito del recurrido explicó que ese endoso es innecesario porque el permiso se autorizó como residencial-multifamiliar y carece de fines turísticos.

La evidencia sustancial que consta en el expediente administrativo nos convence de que se cumplió cabalmente con los parámetros establecidos en el Reglamento Conjunto, *supra*, para otorgar un permiso ministerial. La OGPe estaba obligada a aplicar los requisitos específicos de las leyes o reglamentos pertinentes a los hechos presentados por el recurrido y a expedir el permiso.

Las alegaciones de violaciones al debido proceso de ley son inmeritorias. La aprobación de un permiso ministerial ni siquiera exige la notificación de los colindantes. Además, al recurrente se le permitió comparecer como interventor, asistió a una vista administrativa en la que presentó evidencia a su favor, incluyendo testimonio pericial. Igualmente, tuvo la oportunidad de refutar la evidencia y testimonio pericial presentados por el recurrido.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, 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