

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

B BILLBOARD NC LLC

RECURRENTE

v.

ONE MEDIA CORP.

RECURRIDA

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS DEL
DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y
COMERCIO

AGENCIA RECURRIDA

KLRA202100240

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Desarrollo Económico
y Comercio, Oficina
de Gerencia de
Permisos

Caso Núm.
2017-206066-PCO-
013249
2017-206066-PR-
004591

Sobre:
PERMISO DE
CONSTRUCCIÓN
PARA BILLBOARD

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 1 de diciembre de 2021.

El 13 de mayo de 2021, las compañías B- Billboard LLC, en adelante BBBG y B Billboard NC LLC, en adelante BBNC y en conjunto las recurrentes, comparecieron ante este tribunal mediante recurso de revisión administrativa. En su recurso nos solicitan que dejemos sin efecto el permiso de construcción del caso número 2017-206066-PCO-013249 y la prórroga y reapertura del caso número 2017-206066-PRR-004591. Los hechos esenciales para comprender esta controversia se exponen a continuación.

I

La polémica entre las partes surge por la propuesta de One Media, para colocar una valla publicitaria en el mismo lugar en donde BBNC ya mantiene una valla publicitaria. Según expone BBNC en su escrito, su valla publicitaria está adosada a la pared de un edificio que ubica en la propiedad en donde One Media propone

colocar la suya. Por su parte, BBGB alega ser dueño de una valla publicitaria ubicada en el terreno colindante con la valla publicitaria que propone One Media. Por la cercanía de las vallas publicitarias actuales y la propuesta por One Media, las recurrentes alegan en su escrito que compiten entre ellas y la colocación de la nueva valla afectará los intereses económicos y propietarios de las recurrentes. Concluyen así ya que, según las recurrentes, el aumento en la oferta de espacios de anuncios disponibles disminuirá su capacidad de generar ingresos. Afirman que comparecen como competidores preocupados cuyos intereses propietarios se afectan con la aprobación de un permiso de construcción que no cumple con los requerimientos legales que aplican a todos los participantes de la industria.

Presentada la solicitud de One Media ante el Municipio de San Juan fue transferida a la Oficina de Gerencia y Permisos, en adelante OGPe, ya que esta retiene la facultad de evaluar solicitudes de permisos de rótulos y anuncios que sean vistos desde una vía comprendida en el *National Highway System*. Por ser la valla cuestionada una susceptible de ser vista desde el Expreso Las Américas, vía perteneciente a *National Highway System*, OGPe es el organismo librador del permiso. BBNC solicitó intervenir en el proceso, permiso que fue concedido el 27 de junio de 2018. Días antes, según alegan las recurrentes, específicamente el 11 de junio de 2018, OGPe emitió una Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción sobre la cual One Media presentó una solicitud de prórroga. El 15 de julio de 2020, OGPe aprobó la misma. Alegan las recurrentes que, a pesar de que a dicha fecha habían sido reconocidas como partes interventoras, no se les notificó ni la solicitud de prórroga por parte de One Media ni su eventual aprobación de parte de OGPe. Sostiene BBNC que solo

recibió el 23 de noviembre de 2020, la notificación de aprobación del permiso de construcción solicitado por One Media.

Ante los hechos antes relatados, las recurrentes presentaron, por separado, solicitudes de revisión administrativa ante la División de Remedios Administrativos de OGPe, en adelante DRAOGPe, el 14 de diciembre de 2020. Suplicaron la revisión del permiso de construcción y la solicitud de prórroga y reapertura en el caso número 2017-206066-PRR-004591. Fundamentaron su petición en que la solicitud no cumplía con importantes requisitos de índole procesal y sustantivos, entre ellos; la valla publicitaria propuesta no cumplía con el requisito de separación de 500 pies entre anuncios sobre el terreno, en relación con la valla de BBNG, la cual ubica a aproximadamente 230 pies. Además, la valla propuesta no cumple con la distancia de separación mínima de 500 pies entre el anuncio y la entrada o salida de una intersección. Específicamente sobre el particular alegaron que la valla de One Media se encontraba a 267 pies de la salida del Expreso Las Américas hacia la carretera 177 en dirección hacia el Oeste. Afirmaron también que, del expediente administrativo, no surgía la recomendación de la Autoridad de Carreteras y Transportación, en adelante ACT, ni de la Autoridad de Energía Eléctrica o AEE, necesarios cuando la valla incluye una pantalla digital y estará ubicada frente a una vía comprendida dentro del *National Highway System*. Por último, sostienen que One Media no le notificó la solicitud de prórroga relacionada al permiso de construcción y que OGPe tampoco le notificó cuando concedió el mismo siendo parte interventora, por lo que afirman que el proceso está viciado de nulidad.

Expuesta la controversia, DRAOGPe consolidó ambas solicitudes de revisión administrativa y señaló vista para el 3 de febrero de 2021 que se transfirió para el 19 de marzo de 2021. El 13 de abril de 2021, DRAOGPe emitió una Resolución declarando No

Ha Lugar las solicitudes de revisión del permiso de construcción concedido.

Inconformes, las recurrentes presentaron el recurso que nos ocupa en el cual señalan los errores siguientes:

- 1) ERRÓ LA DRA-OGPE AL NO DETERMINAR QUE LA NOTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN HABÍA EXPIRADO YA QUE EL TRÁMITE DE LA PRÓRROGA NO SE PERFECCIONÓ POR FALTA DE NOTIFICACIÓN A LA PARTE INTERVENTORA BBNC Y POR NO HABERSE EMITIDO EN EL MISMO UNA RESOLUCIÓN VÁLIDA.
- 2) ERRÓ LA DRA-OGPE AL NO DETERMINAR EL BILLBOARD OM-VETERANOS SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA MENOR DE QUINIENTOS 500 PIES DEL BILBOARD BBBG-4 LANDRAU EN VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LA SECCIÓN DEL REGLAMENTO CONJUNTO.
- 3) ERRÓ LA DRA-OGPE AL NO DETERMINAR EL BILLBOARD OM-VETERANOS SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA MENOR DE QUINIENTOS 500 PIES DE LA ENTRADA O SALIDA DE UNA INTERSECCIÓN.
- 4) ERRÓ LA DRA-OGPE AL DETERMINAR QUE EL EXPEDIENTE RELACIONADO AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROPUESTO POR ONE MEDIA ESTÁ COMPLETO Y CON INFORMACIÓN ACTUALIZADA.
- 5) ERRÓ LA OGPE AL TRAMITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN COMO UNA ENMIENDA A UN PERMISO EXISTENTE, A PESAR DE QUE SE TRATA DE UN PERMISO.

II

A.

La revisión de una determinación administrativa precisa que recordemos que dichas determinaciones merecen una gran deferencia judicial y se presumen correctas. *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712 (2012); *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969 (2011).

La doctrina de revisión judicial de las determinaciones administrativas obliga a los tribunales a examinar si los actos de la agencia fueron razonables y acorde a los poderes delegados a esta y

su política pública, o si por el contrario, sus actos fueron ilegales o un abuso de discreción. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 590 (2020); *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625–626 (2016); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279 (1999); *OSC v. Triple-S*, 191 DPR 536 (2014); *DACO v. AFSCME*, 185 DPR 1 (2012); *Empresas Ferrer v. A.R.P.E.*, 172 DPR 254 (2007).

A esos fines, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico¹ dispone la revisión de las órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por agencias o funcionarios administrativos mediante recurso de revisión ante el Tribunal Apelativo. 3 LPRA sec. 9671. 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 sec. 9675; *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, pág. 591; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010). La evidencia sustancial es aquella prueba relevante que “una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004).

Ahora bien y considerando lo antes dicho, la revisión judicial no debe sustituir automáticamente el criterio e interpretación del organismo administrativo. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra; *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra, pág. 77. Solo debemos descartar la deferencia y presunción de corrección de la determinación administrativa cuestionada cuando “no se pueda hallar fundamento racional que explique o justifique el dictamen administrativo”. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, citando a *Rolón Martínez v.*

¹ Ley 38-2017.

Supte. Policía, 201 DPR 26, 36 (2018). Solo debemos intervenir cuando concluyamos que las determinaciones son arbitrarias, ilegales o irrazonables. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, pág. 592; *Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009).

B.

A través de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico² se creó la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe. 23 LPRA 9012. Mediante esta se concibió la emisión de determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones tales como la de prevención de incendios, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incidiese de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico, entre otras. 23 LPRA sec. 9012 (d). Para llevar a cabo sus deberes se le concedió autoridad para que, conforme las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, *supra*, las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de la Junta de Planificación³ y su propia ley adoptara los reglamentos internos o guías operacionales necesarios para la estructuración y funcionamiento de la Oficina; los reglamentos necesarios para establecer el trámite de la evaluación y el otorgamiento para emitir las determinaciones finales y los permisos en la Oficina, así como los reglamentos para revisar aquellas determinaciones finales de la Oficina, entre otros. 23 LPRA 9012 (g).

En cuanto a los permisos de obras de construcción, corresponde a la Junta de Planificación, con la colaboración de OGPE y las entidades gubernamentales concernidas, la delineación de los requisitos y criterios específicos que se deben cumplir en estos

² Ley 161 de 1 de diciembre de 2009. (23 LPRA sec. 9011 et seq.)

³ 23 LPRA secs. 62 et seq.

trámites a través de reglamentación. 23 LPRA sec. 9025; *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, pág. 592.

A tales fines, la Junta de Planificación aprobó el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, comúnmente conocido como el Reglamento Conjunto vigente el 7 de junio de 2019.

III

Como primer señalamiento de error, las recurrentes alegan que erró la División de Remedios Administrativos de OGPe al no determinar que la notificación de aprobación del permiso de construcción había expirado, ya que el trámite de la prórroga no se perfeccionó por falta de notificación a la parte interventora BBNC y por no haberse emitido en el mismo una resolución válida.

Sostiene que a BBNC se le permitió intervenir en el caso de la solicitud 2017-206066-PCO-013249 el 26 de junio de 2018.⁴ A partir de esa fecha, asevera que tenía que ser notificada de todas las incidencias dentro del proceso, muy específicamente, la solicitud de prórroga, así como la determinación sobre la misma. Para BBNC, la omisión de notificarle tanto la petición de prórroga como su aprobación, vician de nulidad el proceso. Arguye, además, que la concesión de la prórroga es nula, toda vez que no incluye determinaciones de hecho ni conclusiones de derecho en contravención a las disposiciones de la sección 3.14 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico. 3 LPRA sec. 9654. Para las recurrentes, la prórroga constituye una determinación final de una agencia. Afirma que, toda vez que la prórroga concedida es nula, evidentemente el permiso de construcción también. Para sustentar su posición, cita la sección

⁴ Véase págs. 62 a 69 del apéndice.

2.2.5 del Reglamento Conjunto del 2019 para argumentar que, trascurridos dos años desde toda determinación final sobre cualquier consulta o recomendación relacionada a un proyecto de construcción sin que se haya obtenido el permiso de construcción, expirará. Por otro lado, cita la sección 5.2.6 del Reglamento Conjunto 2010 para sostener que, toda determinación relacionada a un proyecto de construcción en la que no se obtenga el permiso a partir de 2 años de esta o no se hubiese comenzado la construcción, quedarán sin efecto.

Tomando en consideración los dos reglamentos citados alega que One Media presentó su solicitud el 6 de marzo de 2018 y el 11 de junio de 2018 OGPe la aprobó. Considerando que la prórroga fue nula por falta de notificación deduce que fue finalmente, el 13 de noviembre de 2020, cuando One Media obtuvo el permiso de construcción, por lo que no obtuvo el permiso de construcción antes de los 2 años.

La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 2009, 23 LPRA sec. 9012 et seq., concede a OGPe poderes para adoptar, enmendar y derogar la reglamentación necesaria para llevar a cabo los deberes y facultades que la antedicha ley le impone. Es imprescindible que la reglamentación sea cónsona con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico y la Ley Orgánica de la Junta de Planificación.⁵ La Ley Núm. 161-2009 fue enmendada en el 2017 mediante la Ley Núm. 19 de 4 de abril de 2017. Esta ratificó la facultad de OGPe, a través de su Director Ejecutivo, los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, cualquier otro facultado en la Ley o a quien el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos delegue tal facultad, según aplique, para

⁵ 23 LPRA sec. 62 et seq.

emitir determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, entre éstas, las de prevención de incendios, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico, según se disponga en el Reglamento Conjunto de Permisos, certificados de salud ambiental relacionados directa o indirectamente al desarrollo y el uso de terrenos o estructuras que, previo a la aprobación de esta Ley, eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales y que serán incluidos en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Durante la vigencia de la Ley Núm. 161 se han aprobado varios reglamentos para dar certeza y transparencia al proceso de otorgamiento de permisos, mediante reglamentación uniforme, que brinde mayor celeridad a dicho proceso; establecer los criterios que guiarán la evaluación y determinación de solicitudes de permisos por profesionales de forma rápida, integrada, eficaz y transparente en la Oficina de Gerencia de Permisos y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y, validar los procesos garantizando la seguridad, integridad y el mejoramiento continuo de todos sus componentes en la Junta de Planificación.⁶

El Reglamento Conjunto del 2019⁷ dispone que las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Procedimiento del Gobierno de Puerto Rico serán de aplicación a todos los procedimientos para la evaluación, otorgamiento o

⁶ Reglamento Conjunto de 2010, Reglamento Núm. 7957; Reglamento Conjunto de 2020 declarado nulo por un panel hermano en el KLRA20210044 y Certiorari denegado por el Tribunal Supremo; Reglamento Conjunto del 2015 declarado nulo por un panel hermano en el KLRA201500421 sin que se acudiera al Tribunal Supremo; Reglamento Conjunto del 2019 el cual, aunque fue declarado nulo en el KLRA201900143, al día de hoy el TS expidió y se encuentra pendiente ante ese foro.

⁷ Aunque un panel hermano lo declaró nulo, las determinaciones del TA no establecen precedente sino son persuasivas, por lo que en ausencia de una determinación del TS sobre la nulidad del Reglamento y en ausencia de planteamiento a tales efectos, en este escrito utilizaremos como guía las disposiciones contenidas en el mismo.

denegación de determinaciones finales y permisos, recomendaciones, certificaciones, licencias, certificados o cualquier otra autorización similar otorgada por la JP, OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y los Profesionales e Inspectores Autorizados, exceptuándose aquellos procedimientos que sean establecidos por una ley especial que excluya la aplicación de la misma o en aquellos casos donde este reglamento resulte inconsistente con la Ley 38-2017, *supra*. Regla 2.1.5 del Reglamento Conjunto 2019.

La sección 4.2 de la LPAUG dispone que una parte adversamente afectada por una **orden o resolución final de una agencia** y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o del organismo administrativo apelativo correspondiente es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. 3 LPRA 9672.

Ahora bien, una orden o resolución final es aquella que ha de ser emitida por escrito dentro de los 90 días siguientes de concluida la vista o después de la presentación de las propuestas

determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, a menos que este término sea renunciado o ampliado con el consentimiento escrito de todas las partes o por causa justificada. Una orden o resolución final debe incluir y exponer separadamente determinaciones de hecho si éstas no se han renunciado, conclusiones de derecho, que fundamentan la adjudicación, la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión, según sea el caso y estar firmada por el jefe de la agencia o cualquier otro funcionario autorizado por ley. Además, advertirá el derecho de solicitar la reconsideración ante la agencia o de instar el recurso de revisión como cuestión de derecho en el Tribunal de Apelaciones, así como las partes que deberán ser notificadas del recurso de revisión, con expresión de los términos correspondientes. 3 LPRA 9654.

La Regla 2.2.6 sobre PRÓRROGA A LA VIGENCIA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN del Reglamento Conjunto de 2019 dispone que:

- a. Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos. Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos para todos los efectos legales. Sin embargo, los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada cuando no se considere tal extensión contraria al interés público siempre que la petición de prórroga se someta con anticipación a la fecha de expiración del permiso de construcción expedido.
- b. Se deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada de una certificación del proyectista y especialistas, si algunos, a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.
- c. Solamente se concederá un máximo de dos (2) prórrogas de un (1) año.

Inmediatamente después, el Reglamento Conjunto de 2019 ratifica mediante la REGLA 2.2.7 la presunción de corrección y legalidad que acompaña las determinaciones finales y los permisos expedidos por OGPe, los Profesionales Autorizados o los Municipios Autónomos con Jerarquías de la I a la V. Las determinaciones finales

y permisos podrán ser revocados por el Tribunal de Primera Instancia, solamente cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables; o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación.

Alega OGPe en su escrito en oposición a la revisión administrativa que, la determinación concediendo la prórroga solicitada por One Media, no constituye una determinación final que active los requisitos del debido proceso de ley. Precisa enfatizar, que la misma responde únicamente a una extensión en los términos para realizar la obra, ya adjudicados en ocasión previa y sujeta a estar acompañada de una certificación del proyectista y especialistas, si algunos, a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables. Le asiste la presunción de corrección y legalidad que acompaña las determinaciones finales y los permisos expedidos por OGPe.

Ahora bien, en *IRR Gas Station Corporation v. T & B. Petroleum Corp.*, 203 DPR 995 (2020), resuelto mediante Sentencia, la opinión de conformidad de la Ex Juez Asociada Señora Rodríguez Rodríguez, a la que se unió la Jueza Presidenta Oronoz Rodríguez y el Juez Asociado Señor Colón Pérez delibera sobre lo que constituye una determinación final en el proceso de concesión de permisos. Por su pertinencia citamos; “[p]or otro lado, en el contexto de la concesión de permisos, ¿qué se considera una “determinación final”? De entrada, resaltamos que cuando los reglamentos en cuestión aluden al concepto de “determinación final” no se hace distinción alguna entre orden, resolución final o permiso. Es decir, la OGPe, para todos los efectos, emite una “determinación final” cada vez que

decide conceder o denegar un permiso. Así surge específicamente del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, el cual define una “determinación final” como una “Actuación, Resolución, Informe o Documento que contiene un acuerdo o decisión emitida [y que adjudica] de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto”. Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, *supra*, Regla 4(B), pág. 1. Asimismo, esta regla dispone que la determinación “se convertirá en un permiso final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes para su revisión”. *Id.* Véase, además, 23 LPRA sec. 9011(21).”

En el ámbito procesal, el debido proceso de ley exige del Estado garantizar que, al interferir con los intereses propietarios de una persona, se cumpla con un procedimiento justo y equitativo. *Román Ortiz v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 203 DPR 947, 953 (2020); *Fuentes Bonilla v. ELA et al.*, 200 DPR 364, 394 (2018); *Picorelli López v. Depto. de Hacienda*, 179 DPR 720, 735–736 (2010). Ese proceso justo y equitativo se realiza cuando el Estado cumple las siguientes garantías mínimas: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar a los testigos y examinar la evidencia presentada en su contra; (5) asistencia de abogado, y (6) decisión basada en el récord. *Román Ortiz v. Oficina de Gerencia de Permisos*, *supra*, pág. 954; *Fuentes Bonilla v. ELA et al.*, *supra*, pág. 395 esc. 75; *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 889 (1993).

Aunque en el ámbito administrativo el debido proceso de ley no se aplica con la rigidez que impera en los procesos judiciales, el proceso adjudicativo administrativo está obligado por las garantías mínimas del debido proceso de ley, conforme al interés involucrado y a la naturaleza del procedimiento que se trate. *Román Ortiz v.*

Oficina de Gerencia de Permisos, supra; *Báez Díaz v. E.L.A.*, 179 DPR 605, 623 (2010); *Álamo Romero v. Adm. Corrección*, 175 DPR 314, 329 (2009); *López Vives v. Policía de P.R.*, 118 DPR 219, 231 (1987).

La notificación adecuada de los dictámenes emitidos en los procedimientos adjudicativos ante las agencias es parte integral de las garantías mínimas del debido proceso de ley. *Román Ortiz v. Oficina de Gerencia de Permisos*, supra; *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1014 (2008); *Asoc. Vec. Altamesa Este v. Mun. San Juan*, 140 DPR 24, 34 (1996); *Asoc. Residentes v. Montebello Dev. Corp.*, 138 DPR 412, 421 (1995). A tales efectos, la Ley 38-2017 conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico impone la notificación de una orden o resolución final emitida por una agencia administrativa a las partes. 3 LPRA sec. 9654. Como parte, se entiende: (1) quien dirija o contra quien se dirija la acción ante la agencia; (2) a quien la agencia le autorice intervenir o participar, o (3) quien sea designado como parte. Sec. 1.3(k) de la LPAU, 3 LPRA 9603(k). A tono con los requisitos del debido proceso de ley, la Sección 3.14 de la Ley 38-2017 dispone que una orden o resolución final de la agencia deberá contener la siguiente información: a) determinaciones de hecho si no se han renunciado; b) conclusiones de derecho, que fundamentan la adjudicación; c) la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión, según sea el caso; d) la firma del jefe de la agencia o cualquier otro funcionario autorizado por ley; e) un aviso sobre el derecho de solicitar la reconsideración ante la agencia o de instar el recurso de revisión como cuestión de derecho en el Tribunal de Apelaciones, así como las partes que deberán ser notificadas del recurso de revisión, con expresión de los términos correspondientes; f) incluir en la certificación de sus órdenes o resoluciones los nombres y direcciones de las personas naturales o jurídicas a quienes, en calidad de partes, les fue

notificado el dictamen, a los fines de que estas puedan ejercer efectivamente el derecho a la revisión judicial conferido por ley.

La notificación conforme los requisitos antes mencionados debe enviarse por correo ordinario o electrónico a las partes, y a sus abogados de tenerlos y archivarse en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de la notificación. Cumplido los requisitos antes mencionados comenzarán a transcurrir los términos para cuestionar los dictámenes. Una parte no podrá ser requerida a cumplir con una orden final, a menos que dicha parte haya sido notificada de la misma conforme los criterios antes expresados. 3 LPRA 9654.

Las condiciones antes mencionadas no son producto de un capricho, todo lo contrario, responden a unas salvaguardas mínimas que precisan una adjudicación fundamentada, de manera que los foros apelativos podamos revisar si la decisión fue arbitraria, caprichosa, irrazonable o ilegal. *Puerto Rico Asphalt, LLC v. Junta de Subastas del Municipio de Naranjito*, 203 DPR 734, 750 (2019). ¿Cómo puede cualquier foro revisor determinar la corrección de una determinación administrativa si desconoce los hechos determinados, las razones o fundamentos de las conclusiones de derecho, la prueba que se tomó en consideración, entre otros factores? Mas importante aún, ¿cómo puede una parte cuestionar un dictamen administrativo que no le favorece cuando lo desconoce porque no le ha sido notificado?

Ahora bien, asumiendo que la determinación concediendo la prórroga fuese una determinación final, un examen del expediente que se elevó ante este tribunal demuestra que el 15 de julio de 2020 se notificó la Resolución sobre solicitud de prórroga al Lcdo. Miguel L. Torres a su dirección, PO Box 191064, San Juan, PR, 00919 y a su dirección de correo electrónico de mlttorres@gmail.com. El licenciado Torres fue la persona que presentó una solicitud urgente

de intervención y sobre nulidad del proceso de enmienda a permiso de construcción en nombre de la compañía B-Billboard Inc. OGPe concedió su solicitud de intervención favorablemente el 26 de junio de 2018.

Conforme los hechos que se sostienen del expediente administrativo el primer error no fue cometido.

En su segundo y tercer señalamiento de error, las recurrentes señalan que la valla publicitaria de One Media se encuentra a menos de 500 pies de la valla publicitaria de BBBG-Landrau y a menos de 500 pies de la entrada o salida de una intersección. Sostienen que las distancias entre las vallas son de 230 pies y, en cuanto a la salida del Expreso Las Américas hacia la carretera 177 en dirección hacia el Oeste, la valla se encuentra a 267 pies de esta.

La resolución recurrida expone que las recurrentes no presentaron prueba que evidenciara su alegación. Por el contrario, las recurrentes alegan que en el expediente administrativo obran varios planos certificados por ingenieros y preparados a escala que permiten establecer con precisión la distancia entre las vallas publicitarias en controversia. Por su parte, OGPe señala en su escrito ante este tribunal, que las vistas señaladas por parte de la División de Remedios Administrativos no fueron celebradas y las recurrentes no presentaron prueba. Concluye que las recurrentes solicitan la revisión de determinaciones de la División de Remedios Administrativos, cuando dicha división, de modo alguno, adjudicó la controversia, ya que las recurrentes no presentaron prueba sobre sus alegaciones.

Surge de la Resolución de Revisión Administrativa recurrida que la División de Remedios Administrativos concluyó y citamos: “[l]as partes recurrentes no presentaron prueba que demuestre que el proyecto esté a menos de quinientos (500) pies de otro. Tampoco presentaron prueba para demostrar que este proyecto esté a menos

de quinientos (500) pies de una entrada o salida de una intersección, aunque es pertinente señalar que surge de la totalidad del expediente administrativo que la Autoridad de Carreteras y Transportación no endosó este proyecto, indicando tal circunstancia, pero solo con una comunicación.”...

Obra en el expediente administrativo, que se elevó ante este tribunal, un plano a escala que debió haber sido tomado en consideración para evaluar la negativa de la Autoridad de Carreteras y Transportación y el Municipio de San Juan a endosar el proyecto. Específicamente para demostrar la distancia entre todas las vallas publicitarias, la distancia entre la valla propuesta y la entrada o salida de una intersección, así como cualquier otro requisito pertinente por estar la valla digital colindante a una vía comprendida dentro del *National Highway System*. Los errores fueron cometidos.

Los errores cuarto y quinto serán atendidos conjuntamente. En esencia, alegan las recurrentes, que DRAOGPe incidió cuando concluyó que el expediente administrativo está completo y con información actualizada. Afirmaron también que del expediente administrativo no surgía la recomendación de la Autoridad de Carreteras y Transportación, necesaria cuando es una valla publicitaria que será ubicada frente a una vía comprendida en el *National Highway System*. La valla propuesta ubica frente a la PR-52. Además, aducen que en el expediente administrativo tampoco hay recomendación de la Autoridad de Energía Eléctrica, aun cuando la valla incluye una pantalla digital que necesita conexión eléctrica. Alegan que tampoco surge la solicitud de intervención que presentó BBNC; que existen documentos en el expediente que no fueron actualizados antes de la expedición del permiso de construcción y por último que no existe recomendación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o de la Junta

de Calidad Ambiental con relación a la Ley 218-2008, por lo cual procede dejar el permiso de construcción sin efecto. Cuestionan la decisión de tramitar el permiso como una enmienda a un permiso existente cuando se trata de un nuevo permiso. Afirman que la Ley 355 de 22 de diciembre de 1999, Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de 1999, en su Artículo 25 (1) dispone que: “[e]l cambio de lámina, imagen, texto, o pintura de un rótulo o anuncio no requerirá la obtención de un nuevo permiso, siempre y cuando no se altere el tamaño o la estructura del armazón del rótulo o anuncio, ni se transforme un rótulo en un anuncio.” Sostienen que el permiso concedido envuelve una reubicación de la estructura por lo que mandaba un nuevo permiso. Destacan que un nuevo permiso no conlleva los mismos requisitos que una enmienda.

Por su parte, OGP_e señala que lo que consideró fue una enmienda al permiso original aprobado y expedido el 6 de agosto de 2013.⁸ Afirmaron que lo solicitado fue una reubicación de la valla publicitaria dentro del mismo solar, por lo que no podía considerarse como una solicitud de nuevo permiso.

La reubicación de la valla publicitaria dentro del mismo solar aun estaría sujeta a los criterios de distancia entre las vallas publicitarias, la entrada o salida a una intersección, así como cualquier otro requisito del *National Highway System*. Como anticipáramos, examinada la totalidad de los expedientes administrativos que se presentaron ante este tribunal surge evidencia material y sustancial que no fue auscultada para emitir una determinación final, por lo que los errores fueron cometidos.

La revisión judicial de una determinación administrativa es limitada en aras de evitar que el foro judicial sustituya el criterio del organismo administrativo en materia especializada, como lo es la

⁸ 2013-PCO-0057.

evaluación y el otorgamiento de los distintos permisos de construcción. No obstante, cuando surge del expediente examinado en su totalidad, evidencia sustancial que contradice las determinaciones de hechos y afecta las conclusiones de derecho, no nos queda otro remedio que revocar la determinación.

IV

Así y por los fundamentos que antes explicamos, revocamos la determinación recurrida y devolvemos al foro administrativo para que evalúe la concesión del permiso conforme la evidencia que surge del propio expediente.

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