

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

B-BILLBOARD BG, LLC

Apelante

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS DEL
DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y
COMERCIO; RAYMOND
RODRÍGUEZ SANTOS
p/c ING. PAUL
VAGNETTI

Apelados

KLAN202100642

APELACION

procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Civil núm.:
SJ2021CV01609

Sobre: Interdicto
Preliminar y Permanente
bajo el Artículo 14.1 de
la Ley 161-2009
Solicitando Revocación
de Consulta de
Construcción, Permiso
de Uso y Permiso de
Construcción y
Paralización de Obras de
Demolición y
Construcción Realizadas
sin Permiso

Panel integrado por su presidenta la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de enero de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo B-Billboard BG, LLC (en adelante el apelante o la parte demandante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante el TPI) el 1 de julio del 2021, archivada en autos ese mismo día. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* a la solicitud de desestimación al amparo de la Regla 39.2 (C) de Procedimiento Civil. En consecuencia, desestimó la demanda instada por el apelante.

Por las razones que expondremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I.

El 11 de abril de 2021 el apelante presentó una *Solicitud de Injunction*, al amparo del Artículo 14.1 de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico (en adelante la Ley núm. 161-2009). Ello, a los fines de solicitar la paralización o revocación del permiso de construcción núm. 2018-231937-PCO-015016; la Resolución de Permiso de Uso núm. 2018-245034-PUS-052092 y la Resolución de Consulta de Construcción núm. 2018-231937-CCO-004633, todos expedidos por la Oficina General de Permisos (en adelante la OGPe).

La referida *Solicitud de Injunction* fue instada contra la OGPe, el Sr. Raymond Rodríguez Santos (en adelante el señor Rodríguez Santos o el apelado) y el Ing. Paul Vagnetti. Se alegó en la demanda que la construcción de la valla publicitaria (*billboard*) en la propiedad del señor Rodríguez Santos es una construcción ilegal, pues no corresponde a la construcción autorizada por la OGPe en el permiso de construcción que le fue otorgado. Señaló, además, que este indujo a error a la agencia y realizó obras de demolición y construcción sin contar con los permisos con el fin de viabilizar ilegítimamente el *billboard* que intentaba operar.

La OGPe presentó su contestación a la demanda negando los hechos esenciales y alegó que los permisos expedidos se presumen válidos. Asimismo, argumentó en extenso la reglamentación y la ley aplicable e indicó que la agencia actuó conforme a estas. Indicó que “... el uso aquí propuesto de valla publicitaria está permitido en todas las calificaciones si la propiedad donde se propone contaba con un permiso de uso comercial, como ocurre en el presente caso [...]. La regulación no exigía o requería hacer una determinación de uso de terrenos como pretende la Demandante.”¹ Añadió que “[u]na

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 91.

vez se determina que un uso es permiti[do], como el de la valla publicitaria en un distrito residencial donde la propiedad cuenta con un permiso de uso comercial válidamente expedido, el único proceso discrecional equivalente donde se pueden considerar todos los demás aspectos es el de consulta de construcción.”²

Por otro lado, el Ing. Paul Vagnetti solicitó la desestimación de la demanda por entender que este no representaba al señor Rodríguez Santos y esta deja de exponer una alegación en su contra. De igual manera, el señor Rodríguez Santos solicitó la desestimación de la demanda y/o que se dictara sentencia sumaria a su favor.³ En esencia, argumentó que en el presente caso no se cumple con ninguno de los requisitos establecidos en el Artículo 14.1 de la Ley núm. 161-2009 ni posee prueba alguna que sostenga sus alegaciones. También arguyó que el demandante no tiene legitimación activa para presentar la demanda.

El 19 de mayo de 2021 el TPI dictó una *Sentencia Parcial* desestimando la demanda instada en contra del Ing. Paul Vagnetti por entender que las alegaciones dejaron de exponer una reclamación contra este que justificara la concesión de un remedio. Concluyó el foro *a quo* que, de concederse el *injunction* estatutario solicitado, “no existiría un remedio posible que podría obligar al Ing. Vagnetti, puesto que este no es el dueño de la obra ni del terreno y fue el gestor de los permisos a favor del Sr. Rodríguez.”⁴

El 17 de junio de 2021 comenzó el desfile de la prueba con el testimonio de la Sra. Natalia Ramírez Echevarría. La señora Ramírez Echevarría es gerente de operaciones en la compañía B-Billboard BG encargada de gerenciar, supervisar y dar seguimiento a los proyectos que se desarrollen, como la construcción de nuevos

² *Íd.*, a la pág. 92.

³ Surge de la Transcripción de la Prueba Oral (en adelante la TPO) del 17 de junio de 2021 que dicha moción se resolvería luego de escuchar la prueba y en un mismo escrito. Véase, a la pág. 10, líneas 21-23.

⁴ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 222.

billboards.⁵ También asiste en la tramitación de todos esos endosos y certificaciones para sacar esos permisos de construcción.⁶ Durante su testimonio declaró que la demanda fue presentada porque “[n]uestra compañía se opone a la tramitación de unos permisos que está tramitando el señor Raymond Rodríguez, donde se propone a construcción de una valla publicitaria de ...”⁷ y que “tienen el efecto de afectar adversamente los intereses económicos de la empresa.”⁸ Añadió que “... esto afecta adversamente el *occupancy* de mis vallas que están cercanas a esa que se está proponiendo.”⁹

Entendemos importante destacar que, durante el directo de la señora Ramírez Echevarría, el Juez expresó lo siguiente:

“Aquí no hay controversia sobre que la parte demandante tiene unos *billboards*, porque de otro modo, no vendría al Tribunal para impedir que otra persona ponga un *billboard*. **Yo puedo comprender el interés que pueda tener la empresa demandante para acaparar ellos el mercado y no permitir a otro que obtenga un espacio**, y hacer los planteamientos, conforme a lo que establece la ley en los procesos administrativos. **Acá vienen bajo una excepción que permite la ley. Y hacia ese es que deben ir las preguntas, y la prueba que se presente.**” [Énfasis nuestro].¹⁰

...

“El proceso judicial no es el proceso en el cual van a solicitar **o se van a oponer a la obtención de un permiso que ya fue otorgado**. Aquí tienen que ir directamente a la prueba que establece el alegado fraude o engaño, que es lo es están planteando, ¿okey? Eso es todo.” [Énfasis nuestro]¹¹

En el contrainterrogatorio la señora Ramírez Echevarría declaró que el área de ventas y mercadeo no es su competencia, o sea, no es su área de trabajo.¹² A preguntas del Lcdo. Rosario Cortés sobre ¿Cuánto fue la reducción en baja de ocupación o *rates*?, esta

⁵ Véase la TPO, a la pág. 13 líneas 5-6, y pág. 14, líneas 9-12.

⁶ Véase la TPO, a la pág. 14, líneas 18-20.

⁷ Véase la TPO, a la pág. 17, líneas 17-20.

⁸ Véase la TPO, a la pág. 20, líneas 7-9.

⁹ Véase la TPO, a la pág. 21, líneas 6-7.

¹⁰ Véase la TPO, a la pág. 32, líneas 7-17.

¹¹ Véase la TPO, a la pág. 44 líneas 1-7.

¹² Véase la TPO, a la pág. 67, líneas 4-5.

contestó: “Ese dato yo no lo tengo. Pero sé, porque me consta por las reuniones en las que estoy presente, en que sí hubo una reducción.”¹³ Por otro lado, reiteró que una vez se percataron de la construcción del *billboard* decidieron entonces entablar el *injunction*.¹⁴

Luego testificó el Ing. Manuel Rolón Marrero, quien es consultor de bMedia desde el 2018.¹⁵ Escuchados varios planteamientos de las partes con relación al testimonio del ingeniero, el TPI delimitó su testimonio a las alegaciones 10 y 18 de la demanda.¹⁶ Durante su testimonio se marcó como Exhibit 1 del demandante una foto tomada por el piloto Jonathan López mediante el uso de un *drone*.¹⁷ Este indicó que el permiso de uso de la oficina comercial tenía dos condiciones *sine qua non*, que no se podía alterar la fachada y no se podía variar la intensidad en el uso.¹⁸ Al respecto, mencionó que “[d]e las inspecciones visuales, nos percatamos que, para poder acomodar el *monopole* o el *billboard* en la localización que otorgó el endoso de la Autoridad de Carreteras y Transportación, requirió la demolición parcial de la fachada frontal de la residencia, en alrededor de 800 pies cuadrados.”¹⁹ Agregó que: “Luego, evaluamos los planos de construcción que obran en el expediente y nos dimos cuenta de que en ningún sitio en los planos se informa o

¹³ Véase la TPO, a la pág. 68, líneas 20-24.

¹⁴ Véase la TPO, a la pág. 74, líneas 6-8.

¹⁵ Véase la TPO, a la pág. 86, línea 14.

¹⁶ Véase la TPO, a la pág. 115, líneas 1-5; pág. 118, líneas 1-4. Puntualizamos que el informe tampoco fue admitido en evidencia. *Íd.*, a la pág. 120, líneas 16-17. La alegación 10 de la demanda señala: A la solicitud de variación en uso se le asignó el número 2018-245034-PUS-052092 y, luego de que realizara una vista pública para discutir el uso de oficina de baja clientela que se propuso, fue aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos el día 16 de septiembre de 2019 con dos condiciones: (a) que no se cambie la fachada residencial; (b) que el uso propuesto no fue intensificado o variado. La alegación 18 de la demanda indica: Resulta que, además, en la propiedad se han estado llevando a cabo obras de demolición que alteran la fachada residencial de la estructura, para poder viabilizar la construcción del *billboard*, sin que dichas obras cuenten con permiso alguno y violentando lo establecido en la resolución mediante la cual se autorizó el uso comercial de oficina al señor Rodríguez Santos. Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 3 y 4.

¹⁷ Véase la TPO, a la pág. 146, líneas 17-22.

¹⁸ Véase la TPO, a la pág. 133, líneas 5-6

¹⁹ Véase la TPO, a la pág. 133, líneas 10-16.

muestra la localización actual del *billboard*. Mucho menos, se muestran los planos de la demolición a realizar. Confirmamos este hecho, porque en el expediente no obra -ni en el permiso que se aprueba- ninguna autorización para demolición parcial o total de la estructura. [...]”²⁰ A su vez, declaró que el *billboard* es más grande de lo que obra en los planos y en los documentos oficiales ante la OGP.²¹

Consignamos que el TPI declaró *Ha Lugar* una objeción a la línea de preguntas que llevaba el representante legal de la parte demandante y expresó que “[e]ste no es el proceso para entrar ahora a revisar todo lo que se hizo o no se hizo mal. Eso todo se debió haber hecho mediante alegación en la demanda, el Tribunal lo analizaba y proceder. Pero no esperar hasta ahora para traer a que se revisó cada documento que allí se presentó, y entonces, traerlo mediante esa cláusula zafacón. Nosotros no vamos a permitir eso.”²²

En el contrainterrogatorio, el licenciado Rosario Cortés realizó la siguiente pregunta: “¿Y usted no puede testificar aquí bajo juramento que le enviaron todos los documentos que obran en el expediente administrativo que evaluó la Oficina de Gerencia y Presupuesto, para otorgar el permiso que estamos cuestionando hoy aquí?”.²³ A lo que el Ing. Rolón Marrero **contestó que no**.²⁴ Por otro lado, también mencionó no saber, al 17 de junio, lo que le falta a la construcción.²⁵

Por último, declaró el Ing. Héctor Morales Vargas, quien ofrece servicios de consultoría y asesoramiento al grupo de empresas de bMedia, entre ellas, B-Billboard BG, LLC.²⁶ Respecto a su testimonio, este fue descartado por el TPI y se eliminó toda la prueba

²⁰ Véase la TPO, a la pág. 134, líneas 2-10.

²¹ Véase la TPO, a la pág. 138, líneas 12-13.

²² Véase la TPO, a la pág. 138, líneas 23-25; pág. 139, líneas 1-5.

²³ Véase la TPO, a la pág. 184 líneas 1-5.

²⁴ *Íd.*, línea 6.

²⁵ Véase la TPO, a la pág. 185, líneas 13-18.

²⁶ Véase la TPO, a la pág. 200, líneas 23-25.

que se marcó como exhibit durante su directo; a saber, los exhibits del 2 al 13.²⁷ Surge de la TPO del 17 de junio de 2021, que el foro apelado le recordó al ingeniero que se encontraba bajo las reglas del tribunal.²⁸ Ahora bien, durante el conainterrogatorio que comenzara el 23 de junio de 2021, este admitió haber recibido, “ayer o antes de ayer” de parte del Lcdo. Rodríguez Cardé “un enlace que contenía los documentos que estaban discutiendo ahora, el que usted pretende presentar como evidencia, entiendo yo.”²⁹ Luego de escuchados los argumentos, el TPI determinó eliminar el testimonio del Ing. Héctor Morales Vargas por incumplimiento con la orden previamente dictada.³⁰

Quedando el caso sometido, el Magistrado preguntó a la parte demandada si iba a presentar prueba a lo cual indicó que no, y solicitó la desestimación del caso bajo la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil, conocida como *Non Suit*.³¹

El 1 de julio de 2021 el TPI dictó la *Sentencia* apelada declarando *Ha Lugar* a la desestimación de la demanda, al amparo de la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil, *infra*. En el dictamen el foro primario consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. B-Billboard es una compañía de responsabilidad limitada creada y organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
2. La Parte Demandante comparece como dueña de varios anuncios publicitarios (“billboards”) cercanos al proyecto objeto de esta solicitud y que competirían con el billboard propuesto por el codemandado Sr. Rodríguez Santos.
3. El Sr. Rodríguez cuya dirección postal es PO Box 5385, Guaynabo, PR 00971, es el propietario de la construcción objeto de la controversia.
4. El Ing. Paul Vagnetti es ingeniero proyectista y llevó a cabo el proceso de permisos en representación del Sr. Rodríguez.
5. La OGPe es una Secretaría Auxiliar del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio,

²⁷ Véase la TPO del 23 de junio de 2021, a la pág. 32, líneas 9-16.

²⁸ Véase la TPO, a la pág. 338, líneas 2-4.

²⁹ Véase la TPO, a la pág. 11, líneas 8-16.

³⁰ Véase la TPO, a la pág. 21, líneas 21-23.

³¹ Véase la TPO, a la pág. 32, líneas 20-24.

cuyo Secretario Auxiliar o Director Ejecutivo es el ingeniero Gabriel Hernández Rodríguez.

6. La testigo, Natalia Ramírez Echevarr[i]a, declaró lo siguiente:

- a. Es Gerente de operaciones de B-Billboard BG.
- b. B-Billboard se dedica a desarrollar y adquirir infraestructuras para vender espacios publicitarios.
- c. Como parte de sus labores, esta asiste a las vistas sobre los permisos de construcciones.
- d. B-Billboard presentó la demanda porque se opone a los permisos de construcción presentados por el Sr. Raymond Rodríguez.
- e. La creación de más espacios publicitarios les afecta económicamente.
- f. Desconoce el número exacto de los daños sufridos.

7. El testigo, Ing. Manuel Rolón Marrero, declaró lo siguiente:

- a. Es consultor de B-Billboard desde el 2018.
- b. Examinó el permiso de uso de la propiedad 2018-245-034-PUS-052092.
- c. Le llamó la atención lo relacionado a la oficina comercial, no se podría alterar la fachada ni aumentar la intensidad de uso.
- d. Expresa que no cumple con el permiso de uso.
- e. Presentó fotografía tomada en marzo del 2021, mediante el uso de un DRONE manejado por Jonathan López Rodríguez.
- f. Declaró que esa fue la última vez que visitó el lugar.
- g. Desconoce si la construcción ha terminado y que no le consta las alegaciones de la demanda.

Luego de la *Exposición de Derecho* y la *Aplicación del Derecho a los Hechos*, el foro apelado concluyó que el apelante no demostró mediante los testimonios, ni por la prueba admitida, que los permisos emitidos por la OGPe fueron concedidos mediando información falsa o incorrecta o que se varió el uso permitido a uno no autorizado. Inconforme, el apelante solicitó la reconsideración de dicho dictamen. El 19 de julio de 2021 el TPI declaró *No Ha Lugar* el petitorio.

Aún inconforme, el apelante acude ante este foro apelativo imputándole al foro de primera instancia la comisión de los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TPI AL EXCLUIR EL TESTIMONIO DEL SR. HÉCTOR MORALES VARGAS; ASÍ COMO LOS

EXHIBITS QUE SE PRESENTARON DURANTE SU TESTIMONIO.

ERRÓ EL TPI AL NEGARSE A ADMITIR EN EVIDENCIA MÚLTIPLES DOCUMENTOS ADMISIBLES, ENTRE ELLOS LOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS DE LA SOLICITUD DE VARIACIÓN EN USO Y EL PERMISO DE USO, DE LA CONSULTA DE CONSTRUCCIÓN Y DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDO POR OGPE.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE NO SE DEMOSTRÓ QUE SE HAYA SOMETIDO INFORMACIÓN INCORRECTA O FALSA PARA LOGRAR LA APROBACIÓN DE LA CONSULTA DE CONSTRUCCIÓN Y DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE NO SE DEMOSTRÓ QUE EL USO DADO A LA PROPIEDAD DONDE SE PROPONE LA UBICACIÓN DEL BILLBOARD NO ERA PERMITIDO.

ERRÓ EL TPI AL NO PARALIZAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN QUE SE ESTABAN REALIZANDO EN EL PREDIO AUN CUANDO ESTAS NO FUERON AUTORIZADAS EN EL PERMISO DE USO APROBADO.

ERRÓ EL TPI AL NO RESOLVER QUE LA CONSTRUCCIÓN DEL BILLBOARD SE INICIÓ EN INCUMPLIMIENTO CON LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA RESOLUCIÓN DE PERMISO DE USO.

ERRÓ EL TPI AL NO ATENDER Y ADJUDICAR CADA PLANTEAMIENTO PRESENTADO POR BBBG EN LA DEMANDA.

Luego de varios trámites procesales ante nuestra consideración, el 5 de noviembre de 2021 el apelante presentó la Transcripción Oral de la Prueba estipulada por las partes; y el 9 de diciembre de 2021 presentó un *Memorando Suplementario*.

El 17 de diciembre de 2021 el señor Rodríguez Santos presentó su alegato en oposición intitulado *Alegato de la Parte Recurrida-Apelada*, por lo que nos damos por cumplidos. El 4 de enero 2022, la OGPe presentó su alegato en oposición intitulado *Memorando*. Así, nos damos por cumplidos y declaramos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos, el expediente apelativo, y la transcripción de la prueba oral de la vista; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

La Ley núm. 161-2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, 23 LPRA sec.9011*et seq.*, se aprobó con el fin de establecer el marco legal y administrativo que regiría en la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de construcción que inciden en el desarrollo económico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Posteriormente, esta fue enmendada por la Ley núm. 151-2013 con el propósito, entre otros, de reestructurar la OGPe y así cumplir con la meta de agilizar los procedimientos en el trámite de concesión y denegación de permisos, pero en particular, garantizar y propiciar la participación ciudadana y el acceso a los foros adjudicativos. Por ello, se eliminó la Junta Revisora (foro adjudicativo adicional como paso previo a solicitar revisión ante los tribunales) y se restituyó la aplicación de la Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes. Exposición de Motivos de la Ley núm. 151-2013.

En lo aquí pertinente, el Artículo 9.10 de la Ley núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9019i, dispone:

Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y **de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos**, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los profesionales autorizados. **No obstante, 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**, o en aquellos casos en que **la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas**, la determinación final emitida y **el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos**, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el profesional autorizado, **deberá ser revocado**. La estructura **se podrá modificar, conservar o demoler, solo después de que un tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en las secs. 9024 a 9024e** de este título, además de cumplir con el debido proceso de ley. [...]

A su vez, el Artículo 14.1 del estatuto, 23 LPRA sec. 9024, al que hace referencia el precepto anterior dispone:

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.

Indistintamente de haberse presentado una querella administrativa ante la Junta de Planificación, entidad gubernamental concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, **una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia**. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo de esta sección, **la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querella y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires**.

El Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales desde la presentación del recurso y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la celebración de la vista.

[...]

Debido a su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, por consiguiente, generalmente exento de la normativa aplicable a este último. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 DPR 474 (2014). Ello, porque los requisitos del *injunction* tradicional son, de ordinario, más rigurosos que los exigidos para el *injunction* estatutario. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, supra; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 DPR 391, 409 (2010). El *injunction* tradicional tiene su origen en la equidad y va dirigido esencialmente a atender situaciones donde no existe otro remedio adecuado en ley para atender los perjuicios que enfrenta una persona, mientras que el interdicto estatutario proviene de un mandato legislativo expreso.

Es por ello, que la concesión de un *injunction* estatutario requiere un tratamiento especial, enmarcado dentro de un examen o escrutinio judicial más acotado. *Next Step Medical v. Bromedicon*, supra, a la pág. 497.

El procedimiento especial provisto por el Artículo 14.1 de la Ley núm. 161-2009, al igual que otros interdictos estatutarios, es un mecanismo establecido por un estatuto, independiente, **sumario y limitado**. *ARPe v. Rivera*, 159 DPR 429, 443 (2003); *ARPe v. Rodríguez*, 127 DPR 793 (1991).³² **Una vez se solicita correctamente el procedimiento especial**, el tribunal expedirá una orden de paralización provisional hasta que se ventile judicialmente **el derecho de la parte que lo invocó**. Nótese, sin embargo, que **su concesión ha de evaluarse a la luz de la letra de este artículo** y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.*

De otra parte, la Regla 39.2 inciso (c) de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c), regula la desestimación de un caso por insuficiencia de prueba de la siguiente manera:

Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar a su derecho de ofrecer prueba en caso de que la moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación fundándose **en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra la parte demandante**, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal en su orden de desestimación lo disponga de otro modo, una desestimación bajo esta Regla 39.2 y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tiene el efecto de una adjudicación en los méritos. (Énfasis nuestro.)

³² La jurisprudencia citada se refiere al Artículo 28 de la Ley núm. 76 de 24 de junio de 1975, el cual fue derogado mediante la aprobación de la Ley núm. 161-2009, supra. Ante la ausencia de jurisprudencia que trate el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, según enmendado, y debido a que se trata de la figura antecesora del actual Artículo 14.1, supra, que procuraba esencialmente los mismos objetivos, acudimos a dicha jurisprudencia interpretativa.

En *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011), el Tribunal Supremo elaboró los factores a tomarse en cuenta al adjudicar una solicitud de desestimación al amparo de esta regla como sigue:

En una moción al amparo de la Regla 39.2(c), conocida como una moción contra la prueba o *non-suit*, el tribunal está autorizado, luego de la presentación de prueba por parte del demandante, **a aquilatar la misma y a formular su apreciación de los hechos, según la credibilidad que le haya merecido la evidencia.** Pero esa facultad debe ejercitarse después de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba. En caso de duda, debe requerirse al demandado que presente su caso. En ese momento, le corresponde al tribunal determinar si la prueba presentada por la parte demandante **es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción.**

[...] Además dada la gravedad de una desestimación de la causa de acción, los tribunales deben ser cuidadosos al atender una moción al amparo de la Regla 39.2(c) pues conlleva el final de la reclamación de un demandante y de su día en corte. Se trata de una decisión que descansa en la sana discreción del tribunal. [nota al calce omitidas] [Énfasis Nuestro].

Por otro lado, reiteramos que nuestro Tribunal Supremo ha sido enfático en que la moción de “*non suit*” solo procederá cuando el tribunal está plenamente convencido que el demandante no tiene oportunidad de prevalecer. *Lebrón v. Díaz*, 166 DPR 89, 94-95 (2005).

Por último, es norma trillada que, en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta norma de deferencia judicial descansa en que el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia

la convicción sobre la verdad de lo declarado. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009).

III.

En esencia, el apelante alegó que el TPI erró al excluir cierta prueba documental y testifical, y al concluir que no se cumplió con la carga probatoria que exige el Artículo 14.1, antes citado. Por estar los errores relacionados entre sí, los discutiremos en conjunto.

Como indicamos, la *Solicitud de Injunction* fue instada al amparo del Artículo 14.1 de la Ley núm.161-2009, el cual dispone, en lo aquí pertinente, que podrá ser presentada por una persona jurídica **que tenga un interés propietario que podría verse adversamente afectado** con el fin de obtener algunos de los siguientes remedios:

- (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.

De igual manera, expusimos en el derecho precedente que al ser este *injunction* un mecanismo establecido por un estatuto de carácter independiente, sumario y limitado, su concesión requiere un tratamiento especial enmarcado dentro de un escrutinio judicial más limitado. Por su parte, el Artículo 9.1 de la Ley núm.161-2009 refiere al procedimiento del Artículo 14.1 cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento de algún permiso. Además, el Artículo 9.1, *supra*, establece una presunción *iuris tantum* a favor de la acción de la agencia, a saber, se presume la corrección y la legalidad de las

determinaciones finales y de los permisos expedidos por la OGPe. Por tanto, al ser una presunción que admite prueba en contrario, para ser rebatida bajo el procedimiento del *injunction*, el apelante tenía que demostrar que los permisos expedidos a favor del señor Rodríguez Santos fueron obtenidos mediante fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito.

Luego de una lectura de la Transcripción de la Prueba Oral y de los permisos en controversia, resulta forzoso concluir que el apelante no demostró que los permisos fuesen obtenidos mediante fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito.³³ Tampoco que las estructuras representaran un riesgo a la salud o a la seguridad de los vecinos, ni a las condiciones ambientales o arqueológicas. Menos pudo probar los criterios establecidos en el Artículo 14.1, *supra*, para obtener alguno de los remedios allí detallados. Veamos.

En el primer criterio del Artículo 14.1 procede la revocación de un permiso otorgado cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa. Al respecto, el apelante falló en demostrar que el apelado haya utilizado información incorrecta o falsa para la obtención de los permisos. Incluso, el Ing. Rolón Marrero declaró no poder certificar que le enviaron todos los documentos que obran en el expediente administrativo, y que evaluó la OGPe para otorgar los permisos. Coincidimos con el foro apelado en cuanto a que, para la expedición del *injunction*, el apelante tenía que demostrar específicamente cuál fue la información incorrecta o falsa suministrada por el señor Ramírez Santos ante la OGPe.³⁴

³³ Tomamos conocimiento judicial de los permisos expedidos por la OGPe: Permiso de Construcción núm. 2018-231937-PCO-015016 del 1 de diciembre de 2020; la Resolución de Permiso de Uso núm. 2018-245034-PUS-052092 del 3 de septiembre de 2019 y la Resolución de Consulta de Construcción núm. 2018-231937-CCO-004633 del 25 de septiembre de 2020 por ser documentos susceptibles de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada. Regla 201 de Evidencia inciso (B)(2) y (E). Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 16-49. Además, nunca estuvo en controversia que estos fueron expedidos por la OGPe.

³⁴ Véase la TPO, a la pág. 32, líneas 7-17.

Reiteramos que los permisos otorgados se presumen correctos y legales. Cualquier irregularidad en el análisis de los documentos o cualquier supuesto error de la agencia al otorgarlos, no es fundamento para la expedición de este recurso. Además, y más importante aún, es el hecho de que el apelante no demostró tener un interés propietario que podría verse adversamente afectado. La señora Ramírez Echevarría declaró desconocer cuánto era la alegada baja en ocupación o *rates*. Como bien razonó el foro a *quo*, las alegaciones sobre el daño fueron generalizadas y sin especificidad.

Sobre el segundo criterio del Artículo 14.1, precisa enfatizar que no existe duda de que el permiso de uso núm. 2018-231937-PCO-015016, la OGPe lo otorgó imponiendo una serie de condiciones, entre ellas, que no se cambiara la fachada residencial.³⁵ Ahora bien, el apelante no demostró en qué etapa se encontraba la obra al momento de celebrarse la vista de *injunction*. Incluso, el representante legal del apelado le indicó al tribunal que las obras habían terminado, por lo cual el foro apelado no podía ordenar la paralización de algo que ya había culminado.³⁶

En el tercer criterio del precepto, procede la paralización de un uso no autorizado. Los permisos otorgados por la OGPe fueron para la operación de un *billboard* y unas oficinas administrativas para proyectos de construcción. Sin embargo, el apelante no probó que en la propiedad del apelado se estuviese realizando un uso distinto a este. Por último, ni tan siquiera el apelante demostró que el *billboard* estuviese funcionando, o al menos, la etapa en que se encontraba su construcción. Sobre esto, añadimos que el cuarto criterio requiere que la obra construida no cuente con permiso de construcción al momento de presentarse el recurso o de adjudicarse,

³⁵ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 19.

³⁶ Véase la TPO, a la pág. 115, línea 22.

lo que evidentemente no ocurre en este caso. Como reseñamos, la OGPe otorgó los permisos de construcción correspondientes.

En virtud de lo antedicho, el apelante utilizó incorrectamente el procedimiento especial para impugnar el permiso otorgado. De hecho, la señora Ramírez Echevarría declaró que la demanda fue presentada porque la apelante se opone a la tramitación de los permisos. Destacamos que la Junta de Planificación es la encargada de fiscalizar el cumplimiento de los permisos otorgados por la OGPe, y está facultada para la imposición de multas o de cualquier otro remedio que entienda pertinente.³⁷

De otra parte, las Reglas 104, 105 y 106 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. V, regulan el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia y determinan el efecto que tiene la comisión de un error de esta naturaleza sobre un dictamen. En lo aquí pertinente, la Regla 105 (a) de Evidencia es clara con relación al efecto que tendrá el error en la admisión o exclusión de evidencia señalando lo siguiente:

(A) Regla general

No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:

(1) la parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 y,

(2) el Tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o **excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida** o decisión cuya revocación se solicita.

Por ende, no bastará que la parte haga una objeción, u oferta de prueba según sea el caso, los foros apelativos debemos analizar la importancia que tuvo la prueba admitida o excluida en el proceso decisorio del foro sentenciador. Este análisis consiste en indagar si

³⁷ Véase, 23 LPRA sec. 9024c y la sec. 9024d.

la evidencia erróneamente admitida o excluida fue un factor fundamental o fue la pieza que movió al juzgador de instancia a resolver de la forma que lo hizo. Sobre este asunto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que un tribunal revisor, debe realizar **un examen de probabilidades** y concluir **si, de haberse admitido la evidencia, el resultado hubiera sido distinto**.³⁸

Luego de analizada la prueba presentada por el apelante y el testimonio del Sr. Héctor Morales Vargas, determinamos que aún concluyendo que este no debió ser eliminado, el resultado sería el mismo. Es decir, la prueba presentada por el apelante no fue suficiente ni satisfactoria para cumplir los criterios del *injunction* dispuestos en la Ley núm. 169-2009. Advertimos que el apelante fue apercebido -en varias ocasiones- por el foro primario de que el procedimiento de *injunction* solicitado era uno limitado, y que requería prueba sobre los elementos claramente establecidos en el Artículo 14.1, *supra*.

Por último, recordemos que en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. En fin, los errores señalados no se cometieron.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

Notifíquese.

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

³⁸ *FDIC v. Caribbean Mktg. Ins. Agency*, 123 DPR 247 (1989).