

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
DEL GOBIERNO DE
PUERTO RICO

Apelada

v.

SOL Y PLAYA CORP.;
CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO SOL Y PLAYA
A TRAVÉS DEL
PRESIDENTE DE LA JUNTA
DE DIRECTORES,
DR. CARLOS TORRES
SALLICHS; LCDO. NORMAN
IRIZARRY DÍAZ EN SU
CARÁCTER COMO
SECRETARIO DE LA JUNTA
DE DIRECTORES DEL
CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO SOL Y PLAYA
Y EN SU CARÁCTER
PERSONAL

Apelantes

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Aguadilla

KLAN202200138

Sobre:
Sentencia
Declaratoria/
Injunction;
Revocación del
Permiso de
Construcción

Caso Número:
AG2021CV00945

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2022.

La parte apelante, Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la sentencia emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, el 14 de febrero de 2022. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* una acción civil sobre sentencia declaratoria, interdicto y revocación de permiso de construcción, promovida por la parte apelada, Junta de Planificación de Puerto Rico.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

El 6 de agosto de 2021, la parte apelada presentó la causa de acción de epígrafe. Mediante la misma, alegó que Sol y Playa Corp., entidad codemandada en la causa de autos, era dueña de un proyecto de construcción en progreso dentro del Condominio Sol y Playa en el municipio de Rincón, al amparo del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841. En el pliego, indicó que el 29 de enero de 2021, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) expidió el referido permiso a instancias de la solicitud correspondiente, para la construcción de ciertas facilidades recreativas en el lugar, a saber, una nueva piscina, un *jacuzzi*, baños, gazebos, nuevas aceras y la reparación de aquellas ya existentes. Al abundar, expresó que, como parte de los trámites inherentes a la concesión del permiso en disputa, la OGPe emitió una Certificación de Exclusión Categórica, de numeración 2019-292942- DEC-081918, en virtud de la cual hizo constar que el proyecto cumplía con la Resolución Núm. 11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (R-11-17). Al respecto, la parte apelada sostuvo que la referida determinación se fundamentó en las apreciaciones del ingeniero Enrique Santiago Arroyo, quien certificó ante la agencia que la construcción de las facilidades recreativas de referencia no representaba un impacto ambiental significativo en el área proyectada.

En la demanda de epígrafe, la parte apelada afirmó que, con posterioridad a la expedición del permiso objeto de litigio, se presentaron ante su consideración múltiples querellas relacionadas a la construcción en disputa, las cuales fueron objeto de investigación. Entre los hallazgos principales de la referida investigación, surgió que la expedición del permiso de construcción concernido y la emisión de la certificación de exclusión categórica, se produjeron a pesar de que el desarrollo se llevaba a cabo en un

área clasificada como Zona Marítimo Terrestre y Zona de Áreas Especiales de Riesgo de Inundaciones, Derrumbes o Marejadas. De acuerdo a las alegaciones de la demanda, dado a lo anterior, y en el efectivo ejercicio de las facultades fiscalizadoras que mediante ley le fueron delegadas, la parte apelada ordenó a la Oficina de Auditoría a ella adscrita efectuar un informe sobre la legitimidad del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841. Conforme sostuvo, la referida Oficina remitió a la OGPe un informe preliminar de hallazgos, agencia que, en respuesta al mismo, reconoció la concurrencia de múltiples errores en la expedición del permiso en controversia.

De acuerdo a las alegaciones de la parte apelada, el 2 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría produjo su informe final sobre la investigación en curso y determinó que el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 adolecía de múltiples irregularidades relacionadas al debido cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. En específico, expuso que, a tenor con las conclusiones emitidas, se incumplió con los términos de la R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental, ello en cuanto a considerar que el proyecto cumplía con los criterios para ser considerado como una exclusión categórica. Igualmente, expresó que, a tenor con el resultado de la auditoría en cuestión, la expedición del permiso no se ajustó a las exigencias de la Orden Administrativa 2020-017 del Departamento de Recursos Naturales, vigente al momento de la radicación de la solicitud del permiso, así como, tampoco, a los términos del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, Reglamento Núm. 9081 de 7 de mayo de 2019 (Reglamento Conjunto 2019), ello en cuanto a las disposiciones relativas a la presentación de documentos y a los términos de la

validación de las zonas de separación. Igualmente, según lo alegado por la parte apelada, la auditoría en cuestión también reveló que el permiso en disputa incumplió con el Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, Reglamento de Panificación Núm. 13 de 31 de diciembre de 2005, y con el Reglamento Para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos bajo estas y la Zona Marítimo Terrestre del Departamento de Recursos Naturales, Reglamento Núm. 4860 de 28 de diciembre de 1992, ello en cuanto al endoso de la agencia respecto a la construcción de las facilidades propuestas. Del mismo modo, a tenor con la demanda de epígrafe, el informe de auditoría de referencia también expuso que el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 no cumplía con la Ley de Puertos de 5 de febrero de 1886, la Ley de Certificación de Planos, Ley Núm. 135 de 5 de junio de 1967, 23 LPRA sec. 42a *et. seq.*, y la Ley Para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley 161-2009, 23 LPRA sec. 9011, *et seq.*

A la luz de lo antes expuesto, la parte apelada afirmó en su demanda que la Oficina de Auditoría calificó los referidos defectos como de carácter insubsanable, por lo que recomendó la paralización de la obra en el Condominio Sol y Playa y la revocación del permiso en controversia. De esta forma y tras expresar haber acogido las referidas recomendaciones, así como haber emitido una orden de cese y desista respecto a la construcción, la parte apelada solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para la revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084. A su vez, peticionó que se ordenara la inmediata paralización de la obra, así como la demolición de toda construcción efectuada al amparo del permiso en litigio.

Tras ciertas incidencias, entre ellas, la citación para la celebración de una vista de *injunction* y la intervención del Municipio

de Rincón en el pleito, el 18 de agosto de 2021, el licenciado Norman Irizarry Díaz, promovente de la certificación de exclusión categórica emitida a favor del permiso en disputa y miembro de la Junta de Directores del Condominio al momento de los hechos, presentó un documento intitulado *Comparecencia Especial y Moción de Desestimación*. En lo pertinente, expresó que del Registro de Corporaciones de Puerto Rico surgía que el 16 de abril de 2014, se canceló el certificado de incorporación de Sol y Playa Inc. Al amparo de ello, y tras expresar no ostentar capacidad representativa alguna, argumentó la ineficacia jurídica de la citación de la vista de *injunction* expedida respecto a la entidad por su conducto. De igual forma, planteó que, dado a que la parte aquí apelante no había sido incluida en la demanda, resultaba procedente desestimar la misma por falta de parte indispensable.

En igual fecha, la parte apelada presentó su *Oposición a Comparecencia Especial y Moción de Desestimación*. En particular, expuso que los documentos pertinentes a la expedición del permiso de construcción en litigio establecían que el licenciado Irizarry Díaz fue quien tramitó la solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental vía Exclusión Categórica que resultó en favor del proyecto. Añadió, a su vez, que el permiso expresamente hacía constar que Sol y Playa, Inc. era el único dueño del desarrollo en controversia. Al respecto, aludió a las expresiones que el licenciado Irizarry Díaz consignó en su pliego y se reafirmó en que las mismas constituían una admisión suficiente que legitimaba la revocación solicitada. Sobre ello expresó que, dado a que este reconoció que, para la fecha de la presentación de la solicitud del permiso, a saber, el 3 de diciembre de 2020, Sol y Playa Inc. era una corporación inexistente, la expedición del mismo constituyó un acto nulo. De igual modo, la parte apelada afirmó que la inexistencia de la corporación también evidenciaba un incumplimiento con los

términos de la Ley 161-2009, *supra*. Sobre ello, expresó que el referido estatuto provee para la transferencia de la titularidad de un permiso de construcción, siempre que medie la debida solicitud ante OGPe a favor del nuevo dueño de obra, hecho que no aconteció en el caso de autos. Así, la parte apelada solicitó al Tribunal de Primera Instancia que denegara la desestimación promovida por el licenciado Irizarry Díaz y reiteró su petición sobre revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084.

Así las cosas, y tras acontecidos ciertos trámites, el 25 de agosto de 2021, la parte apelada enmendó la causa de acción de epígrafe. Específicamente, incluyó como parte demandada al Consejo de Titulares, aquí apelante, y al licenciado Irizarry Díaz, tanto en su carácter personal como en calidad de Secretario de la Junta de Directores del Condominio Sol y Playa. A su vez, incorporó entre sus alegaciones el hecho de la inexistencia de Sol y Playa Inc. como una corporación autorizada para la fecha en la que se expidió a su favor el permiso de construcción en controversia. Sostuvo que ello redundó en suprimir la capacidad jurídica de la referida entidad para solicitar, obtener o transferir el permiso en calidad de dueño de obra. De este modo, y tras reiterar, por igual, el incumplimiento con las formalidades legales y reglamentarias aplicables al trámite en disputa, la parte apelada se reafirmó en que procedía decretarse la revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084.

Varias incidencias procesales acontecieron, entre ellas, la comparecencia en alzada de las partes de epígrafe en recursos independientes al de autos. En lo aquí atinente, y luego de cumplidas las formalidades propias al emplazamiento por edicto de la parte apelante, el 29 de octubre de 2021, esta presentó una *Solicitud de Desestimación a Tenor con la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil de [Puerto Rico]*. En esencia, planteó que la

legitimidad del permiso de construcción en disputa advino a ser final y firme en febrero de 2021, así como que el tribunal primario carecía de jurisdicción sobre la materia, toda vez que “exis[tían] asuntos pendientes de jurisdicción exclusiva ante el foro administrativo”.¹ Así, y tras expresar que la acción de autos no era sino una actuación ilegítima respecto al orden de los procedimientos administrativos y judiciales por parte de la entidad apelada, solicitó la desestimación del pleito en cuanto a su persona. Por su parte, el 5 de noviembre de 2021, el licenciado Irizarry Díaz, mediante moción a los efectos, se unió al petitorio de desestimación antes expuesto. En atención a lo anterior, el 9 de diciembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia notificó una sentencia parcial en virtud de la cual denegó la desestimación solicitada por la apelante, ordenándole presentar la correspondiente alegación responsiva de la demanda enmendada, todo dentro de un término de veinte (20) días. Ahora bien, en el referido dictamen, el tribunal primario desestimó la causa de acción de epígrafe en cuanto al licenciado Irizarry Díaz, tanto en su capacidad personal, como en aquella en función a su cargo de Secretario de la Junta de Directores del Condominio. La sala de origen señaló la celebración del juicio en su fondo para los días 8 y 10 de febrero de 2022.

Habiendo transcurrido el plazo dictado para que la parte apelante presentara su alegación responsiva sin que actuara de conformidad, el 5 de febrero de 2022, el Tribunal de Primera Instancia anotó su rebeldía. De este modo, llegado el día pautado para el inicio del juicio en su fondo, el foro competente dio curso al mismo. Conforme surge de la transcripción de los procedimientos, todas las partes involucradas en el pleito comparecieron debidamente representadas por sus respectivos abogados. De la

¹ Véase: Apéndice 59, *Solicitud de Desestimación a Tenor con la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil de [Puerto Rico]*, pág. 725.

misma se desprende que la representante legal de la parte apelante expresó ante la sala sentenciadora que su comparecencia no debía entenderse como que su representado se sometía a la jurisdicción del tribunal. Igualmente, la abogada solicitó en corte abierta la desestimación del pleito, ello al sostener que el tribunal primario carecía de jurisdicción para dilucidar el asunto. En específico, expuso que el asunto se encontraba ante la consideración de este Foro, toda vez que recurrió de la sentencia parcial de referencia, ello mediante un recurso que fue acogido como uno de *certiorari*. A su vez, indicó que, toda vez la pendencia de ciertos recursos de revisión judicial, esta Curia ostentaba exclusiva autoridad para dirimir, no solo la revocación de permiso en disputa, sino, también, la legitimidad de la auditoría efectuada por la parte apelada y de las órdenes que, basada en la misma, esta emitió.

Ante tales argumentos, el Tribunal de Primera Instancia aclaró en sala que el único asunto sujeto al ejercicio de su función adjudicativa habría de ser aquel relativo a la impugnación y revocación del permiso de construcción en litigio. A su vez, sostuvo que, ante la inexistencia de una orden sobre la paralización de los procedimientos debidamente emitida por este Foro, ningún impedimento procesal suprimía su facultad. No obstante, en desacuerdo con ello, y reiterándose en su postura, la representante legal de la parte apelante expresó al tribunal primario su interés de no participar en el proceso.² En consecuencia, solicitó que se le permitiera retirarse. Ante dicha petición, la sala de hechos prestó su anuencia y excusó a la licenciada. Acontecido ello, la vista en su fondo prosiguió su curso. Así, luego de que, tanto la parte apelada como la parte interventora en el caso expusieran sus respectivas posturas sobre las consecuencias procesales de la anotación de

² Véase: Transcripción del Juicio en su Fondo, pág., 33.

rebeldía de la entidad apelante, conjuntamente con su retiro voluntario del proceso, se dio paso al desfile de prueba por parte de la entidad apelada.

El Tribunal de Primera Instancia recibió y admitió la siguiente evidencia: 1) *Informe de Investigación* del 18 de mayo de 2021 efectuado por la parte apelada; 2) *Notificación de Hallazgos Preliminar* del 2 de julio de 2021; 3) comunicación cursada por la OGPe del 30 de julio de 2021 en reacción a la *Notificación de Hallazgos Preliminar*; 4) *Informe Final de Auditoría* del 2 de agosto de 2021; 5) *Resolución* emitida por la parte apelada del 3 de agosto de 2021 acogiendo el *Informe Final de Auditoría*; 6) *Orden de Cese y Desista* del 3 de agosto de 2021 emitida por la parte apelada; 7) *Informe Final de Auditoría Enmendado* del 4 de agosto de 2021; 8) *Resolución Aclarado Particulares* emitida por la parte apelada del 5 de agosto de 2021; 9) *Resolución Aclarado Particulares* emitida por la parte apelada del 6 de agosto de 2021; 10) copia del Expediente Administrativo sobre Determinación de Cumplimiento Ambiental vía Exclusión Categórica en la OGPe; 11) copia del Expediente Administrativo del Permiso de Construcción Consolidado en OGPe y *Certificación* emitida por la agencia del 26 de enero de 2022 y; 12) *Certificación* emitida por la parte apelada acreditando el carácter oficial de los *exhibits* 1 al 9.

Tras examinar toda la prueba sometida a su consideración, el 14 de febrero de 2022, el Tribunal de Primera Instancia notificó la sentencia aquí apelada y declaró *Ha Lugar* la causa de acción de epígrafe. En consecuencia, revocó el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084. En particular, la sala de origen dispuso que, tal cual lo expresado por la parte apelada, el mismo incumplía con las disposiciones legales y reglamentarias que delineaban la legitimidad de su concesión. En principio, destacó el hecho de que la OGPe, al reaccionar al informe

preliminar investigativo que la parte apelada le cursó, admitió que, en efecto, ciertas irregularidades legales y reglamentarias convergieron al momento de emitir el permiso en disputa. A lo anterior añadió que, contrario a lo certificado por la OGPe, el proyecto de construcción propuesto para el Condominio Sol y Playa no cumplía con los requisitos establecidos en la R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental a fin de considerarse como una exclusión categórica, ello por representar un impacto ambiental significativo en el área a desarrollarse. En este contexto, el tribunal sentenciador dispuso que, a tenor con la prueba, surgía que la construcción habría de efectuarse en una zona de riesgo de inundaciones, derrumbes y marejadas, así como ecológicamente protegida.

En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia también concluyó que la tramitación del permiso de construcción en cuestión incumplió con las exigencias del Reglamento Conjunto 2019 aplicable a su expedición. En particular, afirmó que, a tenor con la prueba, no se observaron las exigencias atinentes a la presentación de documentos, ni a la validación de zonas de separación, según lo estatuido por las reglas de planificación aplicables al desarrollo de áreas inundables. En específico, el foro *a quo* expuso que obraba en autos la expresa admisión de OGPe en cuanto a que “la solicitud de permiso carecía de los siguientes documentos: 1) carta de autorización a favor del proyectista, 2) estimado de costo desglosado, firmado y sellado y; 3) certificación del especialista que firma los planos.”³ Por igual, la sala primaria concluyó que, a la luz de la prueba, el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084 también incumplía con la Sección 4.3 de Reglamento Núm. 4860, *supra*, del Departamento de Recursos Naturales. En cuanto a ello, indicó que los documentos no

³ Véase: *Sentencia*, pág. 15.

evidenciaban que dicha entidad hubiese expedido un permiso único incidental para endosar la construcción de las facilidades recreativas propuestas, ello por extenderse a terrenos de dominio público en una zona marítimo terrestre protegida. A su vez, el tribunal añadió que la prueba debidamente admitida en evidencia establecía el incumplimiento con las disposiciones de la Ley de Puertos, *supra*, toda vez que la naturaleza de la construcción en controversia no era una de las autorizadas por la referida disposición para el área específica a desarrollarse.

Del mismo modo, el Tribunal de Primera Instancia, concluyó en su sentencia que, de conformidad con la prueba admitida, el permiso de construcción objeto de litigio se expidió a favor de una corporación inexistente y sin capacidad jurídica para efectuar transacción legal alguna. Destacó que Sol y Playa, Inc., entidad que figuró como dueña del proyecto en controversia, tanto en la solicitud de permiso en el año 2020, como en el permiso finalmente concedido en el año 2021, dejó de existir en el año 2014. En cuanto a este particular, el foro de origen sostuvo que, ello de por sí, resultaba suficiente para decretar la nulidad de todo el proceso, puesto que, al tratarse de una entidad inexistente, disuelta y no cubierta por las disposiciones de la Ley General de Corporaciones de 2009, Ley 164-2009, 14 LPRA sec. 3501 *et seq*, todo acto por esta ejecutado carecía de eficacia.

Por otro lado, en el dictamen apelado, el Juzgador hizo énfasis sobre la anotación de la rebeldía de la parte apelante, instancia procesal que, según estableció, redundó en que se dieran por admitidos los hechos correctamente alegados en la demanda, ello luego de examinar la prueba. Al abundar, aludió al hecho de que la representación de la parte apelante, al voluntariamente retirarse del juicio, renunció a su derecho de contrainterrogar testigos y de impugnar la prueba presentada en su contra. De este modo, tras

efectuar dicha aclaración, y al amparo de todo lo antes expuesto, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-01084 se otorgó en violación a las leyes y reglamentos aplicables, por lo que, al constituir ello un defecto de carácter insubsanable, el mismo era nulo *ab initio*. En consecuencia, ordenó la paralización de las obras de construcción en el Condominio Sol y Playa, la demolición de toda obra efectuada al amparo del permiso en disputa y la restitución de la propiedad a su estado natural.

Inconforme, el 3 de marzo de 2022, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes señalamientos:

Erró el derecho el TPI al declararse con jurisdicción en el presente caso y continuar con la vista en su fondo.

Erró en derecho el TPI al emitir una sentencia revocando un permiso de construcción emitido por la OGPE, sin que esta agencia formara parte de la demanda y constituyendo una parte indispensable en todo procedimiento donde se cuestionan sus decisiones, a tenor con el Artículo 2.3 de la Ley 161-2009.

Erró en derecho el TPI al dictar una sentencia en rebeldía contra el Consejo demandado a tenor con las Reglas 34.3(B)(3) y 45.2(B) de Procedimiento Civil, sin que la Junta de Planificación desfilara prueba al efecto de probar sus alegaciones en cuanto al dolo o al fraude que tiene que existir para que proceda un injunction a tenor con los Artículos 9.10 y 14.1 de la Ley 161-2009.

Erró en derecho el TPI al resolver la nulidad del permiso alegando que el mismo fue expedido a una entidad inexistente.

Luego de examinar el expediente de autos, procedemos a expresarnos.

II

A

Mediante la aprobación de la Ley Para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley 161-2009, 23 LPRA sec. 9011, *et seq*, se insertó en nuestro esquema estatutario el marco legal y administrativo que rige los procesos de solicitud, evaluación,

concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico. *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 236 (2014). La referida disposición tiene como objetivo la transformación del sistema de permisos en nuestra jurisdicción, de modo que resulte en uno más transparente, ágil, confiable y eficiente. Exposición de Motivos, Ley 161-2009, *supra*. A su vez, incorpora una estructura para la evaluación y otorgamiento de permisos afín con las leyes y reglamentos aplicables, que propende a lograr un balance entre el desarrollo económico, la protección de los recursos naturales y la protección del derecho al disfrute de la propiedad. *Íd.* Por igual, la Ley 161-2009, *supra*, creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), organismo gubernamental adscrito a la Junta de Planificación, a quien se le confirió la autoridad de evaluar, conceder y/o denegar determinaciones finales y permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos. 23 LPRA sec. 9018.

En lo aquí pertinente, el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, dispone como sigue:

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 querrela 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 querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada *ultra vires*.

[...]. 23 LPRa sec. 9024.

El antedicho Artículo estatuye un mecanismo interdictal extraordinario de carácter estatutario y sumario “limitado a la obtención de órdenes para la paralización inmediata, provisional o permanente de usos contrarios a la ley.” *ARPe v. Rivera*, 159 DPR 429, 443-444 (2003). Dada su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, en consecuencia, generalmente exento de las exigencias legales que rigen a este. *Next Step Medical v. Bromedicom et al*, 190 DPR 474 (2014). La doctrina interpretativa reconoce que los requisitos para la ejecución del *injunction* tradicional, son más rigurosos que los aplicables a aquel de índole estatutario. *Íd.* Ello obedece a que, en esencia, el interdicto tradicional se adoptó del sistema de equidad inglés para disponer de situaciones para cuya atención no existe remedio adecuado en ley. *Íd;* *ARPe v. Rivera*, supra.

Por su parte, el *injunction* estatutario, tiene su origen en un mandato legislativo expreso. *ARPe v. Rivera*, supra. De ahí que, en contrario al interdicto tradicional, su concesión “requiere un tratamiento especial, enmarcado en un escrutinio judicial más acotado.” *Next Step Medical v. Bromedicom et al*, supra, pág. 497. Así, a tenor con la doctrina vigente, al interponerse una petición de *injunction* de esta naturaleza, “[no] se requiere alegación ni prueba de daños irreparables, [sino] solo la determinación de que el demandado ha violado las disposiciones de la ley.” *ARPe v. Rivera*, supra, pág. 444. Por igual, y en el contexto específico del empleo del mecanismo interdictal establecido en el Artículo 14.1 de la Ley 161-

2009, *supra*, toda persona legitimada para valerse del mismo deberá establecer ante el tribunal competente lo siguiente: 1) que existe una ley o reglamento que regula el uso o actividad denunciada y; 2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a esa ley o reglamento. *ARPe v. Rivera*, *supra*, pág. 445.⁴

Ahora bien, en aras de ejecutar el propósito legislativo de su aprobación, la Ley 161-2009, *supra*, en su Artículo 14.4, expresamente reconoce a la Junta de Planificación la facultad de fiscalizar “el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la Oficina de Gerencia de Permisos [...]”. 23 LPRA sec. 9024(c). Así, ante la advertencia de algún incumplimiento dentro de un proceso de auditoría, la Junta de Planificación está capacitada para efectuar una investigación y proceder conforme a los remedios establecidos, ello en caso de que se concluya que medió una violación legal o reglamentaria en el trámite en cuestión. *Íd.* Cónsono con lo anterior, la Ley 161-2009, *supra*, en su Artículo 14.5, expresamente confiere a la Junta de Planificación, entre otras, las siguientes facultades generales:

[...]

(c) Investigar los referidos o querellas de las entidades gubernamentales concernidas o cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados a sus áreas de injerencia o en la operación de permisos otorgados.

[...]

(e) Comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa

⁴ Aclaremos que los antedichos factores se establecieron en *ARPe v. Rivera*, *supra*, ello en atención a la letra del Artículo 28 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, 23 LPRA sec. 72, estatuto derogado por la vigente Ley 161-2009, *supra*. No obstante, dicha disposición, guarda correspondencia con la letra del Artículo 14.1, *supra*, por lo que empleamos la norma jurisprudencial resuelta para disponer de la causa de epígrafe.

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.

23 LPRA. sec. 9024d (c) y (e).

El estado de derecho reconoce y reitera las responsabilidades fiscalizadoras e investigativas que, por virtud de ley, le asisten a la Junta de Planificación. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, 204 DPR 581 (2020). La interpretación doctrinal vigente destaca la obligación ministerial del organismo en cuanto a investigar y adjudicar, de manera adecuada, cualquier querrela en la que se impugne la legalidad de la concesión de un permiso. *Íd.* Así pues, compete a la Junta de Planificación ejecutar los deberes que fueron delegados, a fin de garantizar que los permisos otorgados por la OGPe cumplan con los parámetros de ley y reglamento aplicables. *Íd.*

B

De otro lado, conforme lo dispuesto en la Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1, nuestro ordenamiento jurídico dispone que procede una *anotación de rebeldía* cuando una parte contra la cual se ha solicitado una sentencia que conceda algún remedio afirmativo, deje de presentar la correspondiente alegación o defensa. *González Pagán v. Moret Guevara*, 202 DPR 1062 (2019). En nuestro sistema de ley, la rebeldía se concibe como la posición procesal que asume aquella parte que, tras ser requerido judicialmente, opta por no ejercitar su derecho a defenderse. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil*, Lexis Nexis de Puerto Rico, Inc., 6ta Edición, 2017, pág. 327. En principio, ningún demandado tiene el deber de comparecer a la causa que se inicia en su contra. Sin embargo, de así actuar, su conducta equivale a una renuncia a aquellos actos procesales

que pudieran favorecer su defensa, por lo que, entrando en función la rebeldía, continúa la ventilación del pleito en su ausencia. R. Hernández Colón, *op cit.*

En caso de la incomparecencia del promovido de una acción, la anotación de rebeldía sirve como método disuasivo contra aquellos cuya estrategia de litigación sea la dilación de los procedimientos. *González Pagán v. Moret Guevara*, *supra*; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). En esencia, el trámite de rebeldía encuentra su fundamento en el deber de los tribunales de evitar que la disposición de las causas se vea detenida solo porque una de las partes opte por obstruir su debida tramitación. *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809 (1978). De este modo, este mecanismo funciona a manera de sanción contra aquel adversario a quien se le dio la oportunidad de refutar la conducta que se le imputó y cuya decisión fue no defenderse. *Álamo Pérez v. Supermercado Grande, Inc.*, 158 DPR 93 (2002). Por tanto, y dado a que tal actuación no puede incidir en el derecho del promovente de la acción, la anotación de rebeldía tiene como consecuencia principal que se den por admitidos y bien alegados los hechos en la demanda, procediendo entonces que el tribunal competente dicte la correspondiente sentencia. *Ocasio v. Kelly Servs.*, 163 DPR 653 (2005); *Álamo Pérez v. Supermercado Grande, Inc.*, *supra*; *Colón v. Ramos*, 116 DPR 258 (1985).

C

Finalmente, en nuestro estado de derecho, una *corporación* es una organización a la que el Estado le reconoce una personalidad jurídica propia, separada de la de sus miembros o titulares, quienes responderán de las consecuencias de la actividad de la empresa hasta el monto de su inversión en la misma. *Peguero y otros v. Hernández Pelot*, 139 DPR 487, 502 (1995). Los siguientes son los elementos que la distinguen: (1) personalidad jurídica propia; (2)

responsabilidad limitada; (3) gerencia centralizada; (4) libre transferibilidad de intereses; y (5) existencia perpetua. C. Díaz Olivo, *Derecho Corporativo: Corporaciones*, Puerto Rico, Ed. Publicaciones Puertorriqueñas, Inc., 2016, pág. 45.

En lo atinente, a tenor con la letra del Artículo 1.05 de la Ley General de Corporaciones de 2009, Ley 164-2009, 14 LPRA sec. 3505, una corporación adquiere personalidad jurídica desde el momento en que se otorgue y se radique el certificado de incorporación pertinente, o desde una fecha posterior debidamente consignada en el mismo. Por tanto, a partir de dicha instancia, existe la entidad corporativa, y con ello, nace su facultad para, entre otros poderes específicos, adquirir y poseer bienes, contraer obligaciones, demandar y ser demandada bajo su nombre corporativo y participar en cualquier procedimiento judicial, administrativo de arbitraje, o de otro género. 14 LPRA sec. 3522. Ahora bien, la personalidad jurídica de una corporación subsiste hasta tanto la misma se disuelva o se extinga. *Acevedo et al. v. Igl. Católica et al.*, 200 DPR 458, 472 (2018); *Miramar Marine et al. v. Citi Walk et al.*, 198 DPR 684,691 (2017). Lo anterior tiene como consecuencia el cese de la personalidad jurídica de la corporación para continuar efectuando los negocios para los cuales fue creada. 14 LPRA sec. 3708. Así pues, todo acto que se ejecute en contrario se reputa como nulo. Art. 16, Código Civil, 31 LPRA sec. 5335. Ahora bien, la Ley 164-2009, *supra*, establece un periodo de gracia para la continuación limitada de la personalidad jurídica corporativa luego de disuelta la misma de conformidad con las formalidades establecidas en el estatuto a tal fin. *Íd.* En lo pertinente, dispone como sigue:

Toda corporación que se extinga por limitación propia o que por otro modo se disuelva, continuará como cuerpo corporativo por un plazo de tres (3) años a partir de la fecha de extinción o de disolución o por cualquier plazo mayor que el Tribunal de Primera Instancia (Sala

Superior) en el ejercicio de su discreción disponga a los efectos de llevar adelante los pleitos entablados por la corporación y de proseguir con la defensa de los pleitos entablados contra ella, ya sean civiles, criminales o administrativos, así como a los efectos de liquidar y terminar el negocio, de cumplir con sus obligaciones y de distribuir a los accionistas los activos restantes. [...].

.....

14 LPRA sec. 3708.

III

En la presente causa, la parte apelante plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al asumir jurisdicción en el caso de autos y, en consecuencia, al revocar el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, según expedido por la OGPe. En esencia, aduce que la sala sentenciadora incidió al adjudicar en el caso sin ostentar facultad legal para ello y sin que se acumulara en el pleito a la OGPe, ello por ser, a su juicio, parte indispensable. Del mismo modo, la parte apelante arguye que el tribunal primario incurrió en error al dictar sentencia en rebeldía en su contra, ello, según plantea, sin que la parte apelada desfilara prueba a favor de sus alegaciones. Finalmente, la parte apelante impugna la determinación por la cual el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el permiso en disputa era nulo, por haber sido expedido a favor de una entidad inexistente. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de los hechos probados y de la norma aplicable, resolvemos confirmar la sentencia apelada.

En principio, contrario a los planteamientos esbozados por la entidad apelante, la parte aquí apelada actuó a tenor con las facultades que, mediante ley le fueron delegadas al promover el recurso extraordinario de epígrafe ante el Tribunal de Primera Instancia. Conforme expusiéramos, el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, confiere autoridad suficiente a la Junta de Planificación para solicitar la revocación de un permiso expedido en

contravención a la ley, y, por ende, la paralización de toda obra ejecutada a su amparo, ello mediante un mecanismo extraordinario de *injunction* expresamente concebido en la disposición. Al respecto, el estado de derecho establece que, dada la naturaleza estatutaria del referido recurso, la intervención judicial pertinente se ciñe a resolver lo siguiente: 1) que existe una ley o reglamento que regula el uso o actividad denunciada y; 2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a esa ley o reglamento. Tales parámetros constituyen el único criterio rector en el ejercicio adjudicativo del Tribunal de Primera Instancia, foro a quien el Artículo 14.1, *supra*, de manera expresa, confiere jurisdicción exclusiva para dirimir los fundamentos de un recurso de *injunction* promovido al amparo de sus términos.

Tal cual se resolvió, la autoridad de la cual dispone la Junta de Planificación para emplear el mecanismo extraordinario de *injunction* provisto en el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, armoniza con las facultades generales que, a tenor con el referido estatuto, le asisten en la ejecución de la política pública que administra. Así, en el contexto concerniente, la referida entidad ostenta un poder de fiscalización expreso sobre las determinaciones finales y los permisos concedidos por la OGPe, ello en cuanto al efectivo cumplimiento de los parámetros legales y reglamentarios que, en dicha gestión, resultan vinculantes. De este modo, la Ley 161-2009, *supra*, habilita a la Junta de Planificación para auditar la gestión de la OGPe, investigar toda posibilidad de incumplimiento y solicitar la aplicación de los remedios correspondientes, ello en caso de concluir que medió alguna violación legal o reglamentaria. Por tanto, y en la ejecución de la clara letra de la Ley 161-2009, *supra*, la Junta de Planificación está llamada a solicitar el auxilio del Tribunal de Primera Instancia en su intención de procurar la revocación de un permiso de construcción y la paralización de

determinada obra, cuando, en el ejercicio de su autoridad, advierta que responden a un incumplimiento. Tal es la ocasión que aconteció en la causa de epígrafe.

Tras ejercer su facultad investigativa respecto a las querellas presentadas en contra del proyecto de construcción en el Condominio Sol y Playa, la Junta aquí apelada auditó la gestión de la OGPe en cuanto a la emisión del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 a favor de Sol y Playa Corp. Como resultado, concluyó que el mismo presentaba defectos insubsanables, por lo que procuró la intervención del tribunal competente en la materia, afirmando que el permiso se otorgó en violación a múltiples estatutos legales y reglamentarios aplicables al trámite pertinente. En este contexto, apuntamos que, entre los hallazgos en los que se apoyó el proceder de la Junta de Planificación, destaca la expresa admisión de la OGPe en cuanto que, en efecto, el permiso en disputa se expidió sin que se observaran ciertas exigencias a cuyo cumplimiento se supeditaba su legalidad. Así, ante este cuadro fáctico, y enteramente respaldada por la función de fiscalización que le asiste, presentó un recurso extraordinario de *injunction* estatutario ante el Tribunal de Primera Instancia, estableció la existencia de leyes y reglamentos incumplidos, y solicitó la revocación del permiso de construcción en controversia. Dicho proceder fue uno cónsono con lo expresamente estatuido en la Ley 161-2009, *supra*, puesto que es el Tribunal de Primera Instancia quien, ante el empleo del mecanismo extraordinario de referencia, ostenta autoridad inicial para disponer de una solicitud de revocación de un permiso de construcción, con independencia del curso de trámites administrativos paralelos. Así pues, toda vez que, en la causa de autos, la parte apelada cumplió con los parámetros adjudicativos atinentes a la presentación del recurso de *injunction* estatutario contemplado en el Artículo 14.1,

supra, ello para impugnar la validez del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, ningún error de carácter jurisdiccional puede atribuirse a la intervención del Tribunal de Primera Instancia en el asunto.

Con relación a lo antes expuesto, a igual conclusión llegamos respecto al planteamiento sobre falta de jurisdicción por falta de parte indispensable según lo propuesto por la entidad apelante. Al respecto, aduce que la OGPe, al ser el organismo que emitió el permiso de construcción objeto de litigio, debió haber sido acumulado en el pleito de autos. Sin embargo, distamos de su raciocinio, toda vez que las facultades que la Ley 161-2009, *supra*, expresamente confirió a la parte aquí apelada, superan los argumentos en los que enmarca su contención. En particular, apuntamos que la OGPe es un organismo auxiliar adscrito a la Junta de Planificación, por lo que esta última constituye el ente con máxima autoridad en los procesos inherentes a la concesión de permisos en nuestra jurisdicción. En dicho contexto, nuevamente aludimos a la plena facultad legal que le asiste a la Junta de Planificación para fiscalizar y auditar la corrección y legitimidad de las gestiones de la OGPe, según reconocido en el Artículo 14.4 de la Ley 161-2009, *supra*. A tenor con ello, la Junta de Planificación tiene autoridad y autonomía suficiente para implementar los remedios a su haber, así como para acudir al auxilio de la maquinaria judicial y requerir la revocación de las gestiones autorizadas por la OGPe. Ello, ciertamente pone de manifiesto la habilidad legal de la Junta de Planificación para dar curso a un trámite judicial relativo a la impugnación del quehacer de la OGPe, sin que, para legitimar su proceder, esta última tenga que ser compelida al pleito de que trate. Por tanto, ninguna falta de parte indispensable concurrió en el caso de autos, de modo que la autoridad del Tribunal de Primera Instancia se viera suprimida por la ausencia de la OGPe en la causa

de acción de epígrafe. Además, tal cual expresa el Municipio interventor en su comparecencia ante nos, destacamos la OGPe no estuvo ajena al proceso de autos. Esta formó parte activa del proceso de investigación, conoció el resultado de la auditoría efectuada respecto a la legitimidad del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 y se expresó mediante una admisión en cuanto que el mismo se expidió en contravención a las leyes y reglamentos aplicables.

De otra parte, entre sus argumentos, la parte apelante impugna la sentencia en rebeldía que atendemos, al sostener que la misma se dictó sin que la parte apelada desfilara prueba a favor de sus alegaciones, particularmente, en cuanto al dolo y fraude que, a su juicio, deben establecerse en una solicitud de *injunction* a tenor con el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*. Sin embargo, erra en su afirmación. En primer lugar, las particularidades acontecidas durante el trámite de autos hacen preciso que nos expresemos sobre la conducta procesal de la parte apelante y, por ende, sus consecuencias. Según surge, esta, a pesar de haber sido debidamente emplazada, no presentó una contestación a la demanda de autos. Ello redundó en que, a petición de parte, el Tribunal de Primera Instancia anotara su rebeldía. Dicha condición se percibe como la posición que asume quien ha optado por no ejercer su derecho a defenderse, hecho que el ordenamiento jurídico califica como una renuncia a aquellos actos procesales que pueden favorecer su defensa. Por otra parte, la transcripción de los procedimientos evidencia que, iniciado el correspondiente juicio, la parte apelante voluntariamente se retiró del proceso, abdicando así a su derecho de contrainterrogar testigos y de impugnar la admisibilidad de la prueba presentada en su contra. Siendo ello de este modo, intimamos que está impedida de cuestionar la admisibilidad de la prueba, toda vez que, por decisión propia,

asumió el riesgo procesal que implica la opción de no ser parte de los procedimientos.

Un examen de la transcripción de los procedimientos, de la *Minuta* del juicio y de los documentos que obran en autos establece que el Tribunal de Primera Instancia corroboró las alegaciones expuestas por el organismo apelado con la prueba que, en apoyo a las mismas, este ofreció. Ante nos figuran los doce documentos que fueron debidamente admitidos en evidencia por el tribunal primario, los cuales, en efecto, dieron por cumplidos los dos criterios rectores que rigen la adjudicación de un *injunction* estatutario: la existencia de una ley o reglamento que regula determinada actividad y; la efectiva violación de los mismos por parte de la persona promovida en la acción. Conforme constatáramos, se demostró que la propuesta de construcción en disputa no cumplió con los parámetros dispuestos en la R-11-17 para considerarse el proyecto vía exclusión categórica, toda vez que representaba un impacto ambiental significativo en la zona en la que se propuso su enclave. Las disposiciones de zonificación pertinentes califican el área en controversia como susceptible a inundaciones, marejadas y derrumbe. De igual forma, se clasifica la zona como una ecológicamente protegida, condición que excluye la posibilidad del desarrollo urbanizable del suelo. Ciertamente, según surge de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como, también, de la expresa admisión de la OGPe, tales condiciones impedían que se avalara una construcción que habría de implicar un riesgo ambiental y público, a todas luces, considerable. Por tanto, ninguna clasificación de exclusión categórica podía emitirse a favor de la propuesta contenida en el permiso de construcción en controversia. En este contexto, resaltamos, por igual, que los documentos de autos comprueban que, en efecto, la emisión del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-

010841, también se produjo en contravención de las expresas disposiciones del Reglamento Núm. 4860, *supra*, del Departamento de Recursos Naturales, ello en cuanto a la prohibición de reparar o ampliar una construcción en una zona marítimo terrestre, sin mediar una concesión a los efectos por parte del referido organismo. Nada en los documentos de autos establece el endoso correspondiente, ello a pesar de que la obra en cuestión afecta terrenos de dominio público. Por tanto, tal violación reglamentaria se suma a las razones que legitiman la revocación del permiso en disputa según decretada.

A su vez, tal cual se resolvió, la evidencia que tuvimos a nuestro haber revisar acreditó las faltas resueltas respecto a los términos del Reglamento Conjunto 2019, *supra*, ello en cuanto a la debida presentación de toda la documentación requerida para perfeccionar la solicitud de permiso. Al respecto, resaltamos que, en su respuesta a la *Notificación de Hallazgos Preliminar*, OGPe, enumeró los documentos que no se presentaron al tramitar el permiso de construcción, todo en expreso menosprecio a las exigencias reglamentarias atinentes. Por igual, la prueba también revela que, tal cual se dispuso, el referido Reglamento fue transgredido, ello en cuanto a que no se acreditó ante la OGPe el cumplimiento con el perímetro de separación requerido, toda vez la calificación del terreno a desarrollarse. Por lo tanto, distinto a lo propuesto por la parte apelante, la parte apelada cumplió con la carga probatoria requerida para sostener la revocación del permiso y la paralización de obra que promovió.

Por último, sobre el señalamiento en virtud del cual la parte apelante se opone a la determinación relativa a la nulidad del permiso en controversia, ello por haber sido emitido a favor de una entidad inexistente, distamos de los argumentos expuestos. Según surge del expediente, en el año 2020, la entidad Sol y Playa Corp.

sometió la solicitud del permiso de construcción en disputa, el cual finalmente fue expedido a su favor por OGPe en el año 2021. Sin embargo, la evidencia que tuvimos a nuestro haber revisar, sustenta el hecho probado en cuanto a que, desde el año 2014, Sol y Playa Corp. se disolvió como corporación autorizada en nuestra jurisdicción, por lo que, a partir de dicha fecha, estaba impedida de efectuar acto formal alguno jurídicamente eficaz. En específico, el tracto procesal del caso establece que, mediante su comparecencia especial, el ingeniero Irizarry Díaz dio a conocer la inexistencia jurídica de Sol y Playa Corp. Conjuntamente con su escrito, sometió una certificación emitida por el Registro de Corporaciones en el Departamento de Estado, acreditando que, en efecto Sol y Playa Corp. dejó de existir el 16 de abril de 2014. Por tanto, el tribunal estuvo en posición suficiente para constatar la inhabilidad jurídica del Sol y Playa Corp. para solicitar y promover el permiso en cuestión.

Según esbozáramos, en materia de derecho corporativo, la disolución o extinción de una corporación se reputa como la muerte jurídica de la misma. A raíz de ello, su existencia como una entidad autorizada para efectuar los negocios para los cuales fue creada cesa, y todo acto que realice con posterioridad no resulta oponible.⁵ Así pues, y en ausencia de prueba que nos permita resolver en contrario, coincidimos con que, en efecto, el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841 se expidió a favor de una entidad inexistente.

En fin, la prueba de autos sustenta las irregularidades que mediaron en la emisión del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, desde la presentación de la

⁵ La antedicha norma está sujeta a la excepción estatuida en el Artículo 9.08 de la Ley 64-2009, *supra*, en cuanto a la extensión de la personalidad jurídica de una corporación, por un término de tres años luego de su extinción o disolución, para finiquitar trámites judiciales en curso y obligaciones pendientes

solicitud correspondiente. OGPe admitió que, en efecto, el proceso pertinente a la otorgación del permiso estuvo viciado por serios incumplimientos a las leyes y a los reglamentos aplicables. Por igual, el permiso se tramitó y se expidió a favor de una persona jurídica inexistente, hecho que se suma a la firme convicción de que el proyecto de construcción en disputa es ilegal. Por tanto, en ausencia de criterio alguno que nos permita dejar sin efecto lo resuelto, ratificamos la legitimidad de la revocación del permiso en litigio, la paralización de la obra y la demolición de estructuras según lo decretado.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones