

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE BAYAMÓN,

Apelante,

v.

PREMIER LINE  
DISTRIBUTORS CORP.;  
SAN MARTY  
INVESTMENT GROUP,  
LLC.; ERICK  
HERNÁNDEZ y FULANA  
DE TAL, cada uno por sí  
y en representación de la  
sociedad legal de  
gananciales compuesta  
por ambos,

Apelada.

KLAN202200608

APELACIÓN  
procedente del Tribunal de  
Primera Instancia, Sala  
Superior de Bayamón.

Civil núm.:  
BY2019CV03856.

Sobre:  
*injunción* estatutario.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de octubre de 2022.

La parte apelante, el Municipio Autónomo de Bayamón (Municipio), instó el presente recurso apelativo el 28 de julio de 2022. En síntesis, solicitó que revocáramos la *Sentencia* emitida el 12 de abril de 2022<sup>1</sup>, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante esta, el foro primario declaró sin lugar la demanda de *injunción* estatutario presentada por el Municipio contra Premier Line Distributors Corp. (Premier).

Evaluado el recurso instado y la oposición de la parte apelada<sup>2</sup>, **confirmamos** la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

<sup>1</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 231-254.

<sup>2</sup> Aclaremos que la parte apelada está compuesta por Premier Line Distributors Corp.; San Marty Investment Group, LLC.; Erick Hernández y Fulana de Tal, y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos. No obstante, para fines de facilitar la lectura, nos referimos a ellos como la “parte apelada” o “Premier”.

## I

El 8 de julio de 2019, el Municipio Autónomo de Bayamón presentó una demanda sobre *injunction* estatutario contra la parte apelada, al amparo del Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9024<sup>3</sup>. En su demanda, el Municipio alegó que Premier operaba un negocio de oficina médica dedicada a la práctica de la medicina natural o naturista; ello, sin haber obtenido previamente los correspondientes permisos de construcción y uso. La propiedad en controversia ubica en la Urb. Río Hondo III, Calle Flamboyanes CC-22, Bayamón.

Por su parte, el 22 de agosto de 2019, Premier presentó una moción de desestimación, en la que alegó que contaba con un permiso de uso y una patente municipal vigentes, que le autorizaban a operar el negocio de oficina médica<sup>4</sup>.

Luego de varias incidencias procesales, la vista de *injunction* preliminar y permanente se celebró el 20 de octubre de 2021, y continuó el 17 de marzo de 2022. En las vistas testificaron, por el Municipio demandante y apelante, el señor **Albert S. Andaluz López**, quien funge como técnico de permisos de la Oficina de Permisos del Municipio, y quien inspeccionó personalmente la propiedad el 18 y 19 de octubre de 2021. Por la parte demandada apelada, testificó el señor **Jean Domínguez San Marty**, presidente de Premier.

Culminado el desfile de prueba, el 12 de abril de 2022, notificada el 18 de abril de 2022, el foro primario emitió su sentencia en la que declaró sin lugar la demanda interdictal. En síntesis, concluyó que, luego de evaluar la totalidad de la prueba documental y aquilatar la credibilidad de los

---

<sup>3</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 133-136.

<sup>4</sup> Valga apuntar que este documento no se anejó al apéndice del recurso. No obstante, tomamos conocimiento judicial de él a través de la plataforma del *Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos* (SUMAC).

testimonios ofrecidos<sup>5</sup>, Premier había demostrado que sí contaba con un uso autorizado relacionado con la actividad comercial que llevaba a cabo<sup>6</sup>.

Además, el foro apelado basó su determinación en la premisa de que el procedimiento para solicitar una patente municipal requiere de la presentación de un permiso de uso vigente. Por tanto, determinó que, en vista de que Premier contaba con una patente municipal, le era forzoso concluir que también contaba con un permiso de uso vigente<sup>7</sup>. Concluyó, también, que el Municipio no podía ir contra sus propios actos.

Inconforme con esta decisión, el Municipio acudió ante nos el 28 de julio de 2022, mediante este recurso de apelación, en el que le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que existe un uso autorizado sobre la actividad comercial que realiza la Parte Apelada, no empecé a que la referida operación que se lleva a cabo, incluye venta de artículos desde la pertenencia [sic], uso no contemplado en el permiso de uso que ostenta la propiedad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir la continuación de una operación bajo un permiso de uso, cuando no se ha llevado a cabo la transferencia a un “permiso único”, a tenor con el Art. 9.6 de la Ley 161 del 2009, *supra*.

---

<sup>5</sup> El foro primario resumió los testimonios de ambos testigos en su *Sentencia*. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 4-7.

<sup>6</sup> *Íd.*, a las págs. 48-51. Las partes litigantes estipularon los siguientes documentos pertinentes:

- a. Permiso de Uso Núm. 96-239 del Gobierno Municipal de Bayamón, Oficina de Permisos, expedido el **28 de marzo de 1996**, el cual autoriza el uso como **oficina médica** de la propiedad objeto de esta controversia. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 54.
- b. Patente Municipal del Municipio Autónomo de Bayamón, expedida a favor de Premier, cuya vigencia es del **1 de julio de 2021, al 30 de junio de 2022**. Esta dispone claramente que la **clase de negocio o servicio** por el que se cobró la patente es por concepto de “ventas”, en el local objeto de controversia, que constituye una: **“Oficina para servicios de naturopatía y venta de productos relacionados al mismo”**. (Énfasis suplido). Véase, apéndice del recurso a la pág. 55.
- c. Permiso de Uso del 9 de marzo de 1994.
- d. Foto del frente del negocio.
- e. Foto de la patente municipal a color.

<sup>7</sup> *Íd.*, a la pág. 16.

Por su parte, la apelada expuso en su alegato en oposición que procedía confirmar la sentencia dictada por el foro primario<sup>8</sup>. Ello así, pues Premier contaba con un permiso de uso vigente para la operación del negocio de oficina médica. Además, adujo que esto fue corroborado mediante prueba testifical que le había merecido credibilidad al foro primario. Por otro lado, alegó que la parte apelante había articulado su argumento sobre el uso del negocio para la venta de productos médicos por primera vez en el recurso de apelación instado ante nos. No obstante, ante el foro primario, no había presentado prueba alguna en apoyo de dicho argumento.

## II

### A

La Ley Núm. 161-2009 dispuso que la Junta de Planificación de Puerto Rico, con la colaboración de la OGPe y las entidades gubernamentales concernidas, adoptaría un reglamento conjunto para establecer y aplicar, entre otros, “un sistema uniforme de adjudicación” para la “evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos.

En su Art. 9.6, la Ley Núm. 161-2009 define la naturaleza de los permisos expedidos para el uso de terrenos:

A los fines de esta Ley, los permisos son de naturaleza *in rem*. **En ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no sea interrumpido por un período mayor de dos (2) años.**

23 LPRA sec. 9019e. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, la Sec. 3.7.1.1 del *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos*, Reglamento Núm. 9233 del 2 de diciembre de 2020 (Reglamento

---

<sup>8</sup> En la resolución dictada el 1 de septiembre de 2022, otorgamos la prórroga solicitada por la parte apelada para presentar su alegato en oposición. En esta, le concedimos hasta el martes, 20 de septiembre de 2022. No obstante, conforme a la resolución emitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico el 23 de septiembre de 2022, el alegato en oposición fue presentado oportunamente el 4 de octubre de 2022. Véase, *In re: Medidas judiciales ante situación de emergencia tras el paso del huracán Fiona*, EM-2022-007.

Conjunto 2020), define lo que constituye un *permiso único*<sup>9</sup>. Según definido, este consolida e incorpora los trámites necesarios en una sola solicitud, “para simplificar los procedimientos y reducir el tiempo de evaluación y adjudicación de las solicitudes requeridas para iniciar o continuar la operación de un negocio”. El aludido *permiso único* incluye, entre otra información, el uso del negocio y cualquier tipo de licencia requerida para la operación del mismo. En cuanto a actividades particulares, el Reglamento Conjunto 2020 requiere permisos y licencias especiales.

Además, la Sec. 3.7.3.1 del Reglamento Conjunto define los permisos de uso y nos aclara que no se requerirá la expedición de un nuevo permiso de uso siempre que el uso continúe siendo el mismo.

a. Los permisos de uso son de naturaleza “in rem”, por lo que no se requerirá la expedición de un nuevo permiso de uso o la renovación del mismo, siempre y cuando el uso continúe siendo el mismo.

b. Los permisos de uso emitidos con anterioridad a establecerse el Permiso Único, se considerarán que mantienen su vigencia y aplicabilidad intacta al incorporarse en el Permiso Único para fines de la aplicación de los derechos adquiridos que el permiso de uso otorgó sobre la propiedad.

Así pues, si un establecimiento cuenta con un permiso de uso y se demuestra que el negocio ha estado en operación continua, no procede una nueva evaluación del uso.

Por otro lado, el Art. 14.1 del estatuto, 23 LPRA sec. 9024, establece lo siguiente:

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 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

---

<sup>9</sup> Debemos apuntar que este reglamento fue declarado nulo mediante dos sentencias emitidas por este Tribunal de Apelaciones en abril de 2021, en los recursos KLRA202100044 y KLRA202100047. Sin embargo, a la fecha de este dictamen, la nulidad declarada del Reglamento Conjunto 2020, no es final ni firme. Se encuentra pendiente de adjudicación ante el Tribunal Supremo en el recurso CC-2021-418.

correspondientes, o incumplimiento 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.

(Énfasis nuestro).

## B

Es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de primera instancia. *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, perjuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, prejuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.

*Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

La deferencia hacia el foro primario responde a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009).

Sin embargo, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto; se podrá intervenir “cuando la apreciación de la prueba no representare el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011).

También, se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos estamos en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *Íd.*

## III

Por estar estrechamente relacionados, procedemos a discutir los señalamientos de error de forma conjunta. Según expuesto, el Municipio señala que el foro apelado erró al concluir que existe un uso autorizado sobre la actividad comercial que realiza Premier en el establecimiento en controversia. Ello, a pesar de que la referida operación que se lleva a cabo incluye la venta de artículos naturistas, lo cual constituye un uso no contemplado en el permiso de uso que ostenta la apelada sobre la propiedad.

Además, el Municipio expuso que el foro apelado erró al permitir la continuación de una operación bajo un permiso de uso, cuando no se ha llevado a cabo la transferencia a un “permiso único”, a tenor con el Art. 9.6 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA 9019e.

Evaluados ambos señalamientos y el derecho aplicable a la controversia, concluimos que no le asiste la razón al Municipio. Veamos.

Según los principios antes expuestos, la ley establece que se requerirá la expedición de un nuevo permiso, **si la naturaleza del permiso cambia**. Es preciso recordar que fue el Municipio quien acudió ante el foro judicial para solicitar la paralización inmediata del uso no autorizado de la oficina médica. Es norma reiterada que es el demandante quien tiene el peso de la prueba para sostener la veracidad de sus alegaciones<sup>10</sup>.

De un análisis de la prueba que surge del expediente, no albergamos duda de que el Municipio no presentó prueba suficiente para sostener sus alegaciones en cuanto al uso no autorizado de venta de productos naturistas.

Cónsono con lo anterior, concluimos que fue acertada la conclusión del foro apelado. No obstante, no avalamos su análisis; esto, pues el foro primario basó parcialmente su determinación en el procedimiento de expedición de patentes municipales<sup>11</sup>. Opinamos que se debió limitar a

---

<sup>10</sup> Regla 110 (a) y (b) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110 (a) y (b).

<sup>11</sup> Durante el procedimiento para expedir una patente municipal a favor de un comerciante en el Municipio de Bayamón, es necesario demostrarle al Municipio que existe un permiso

evaluar el uso del local a la luz del permiso de uso otorgado y si la prueba desfilada por el Municipio era suficiente para establecer el supuesto uso no autorizado de venta de productos naturistas<sup>12</sup>. El análisis utilizado por el foro apelado conllevaría delegar la concesión de permisos de uso a las oficinas de finanzas de los municipios<sup>13</sup>.

No obstante, aunque el análisis que sostuvo parcialmente la decisión del foro primario no es del todo correcto, debemos confirmar la decisión apelada. Concluir que Premier utiliza el establecimiento para un uso indebido, como es la venta de productos naturistas, conllevaría la presentación de prueba fehaciente sobre lo alegado. No albergamos duda en cuanto a la falta de prueba suficiente por parte del Municipio. Así pues, nos es forzoso concluir que no existió una violación al permiso de uso, por lo que el *injunction* estatutario solicitado por el Municipio no procedía en derecho.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* emitida el 12 de abril de 2022, notificada el 18 de abril de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

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

---

de uso vigente. Por ello, el foro primario concluyó que, dado a que Premier cuenta con una patente municipal, se debía presumir que también contaba con un permiso de uso vigente. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 4.

<sup>12</sup> Debemos apuntar que los usos establecidos en el permiso de uso y en la patente municipal son distintos. El permiso de uso establece que el edificio se utilizará como una **oficina médica**, mientras que la patente municipal establece que la clase de negocio o servicio a ofrecerse en el edificio es de **venta de productos** relacionados a la oficina de naturopatía. *Íd.*, a las págs. 54-55.

<sup>13</sup> Dicho esto, somos conscientes de que el propio testigo del Municipio, el señor Andaluz López, admitió en el juicio que, para que el Municipio procediera a expedir una patente municipal a favor de un comerciante, era necesario que este le demostrase al Municipio que contaba con un permiso de uso vigente. Ello, ocurrió en este caso. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 4-5.