

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

WILLIAM STANLEY NAGLE
III Y OTROS

Apelado

v.

ALEX TULCHINSKY
Y OTROS

Apelante

KLAN202200622

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Aguadilla

Civil núm.:
AG2020CV00351
(602)

Sobre: Injunction
(Entredicho
provisional),
Injunction
preliminar y
permanente

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2022.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”), por la vía sumaria, declaró con lugar una demanda y ordenó demoler el tercer nivel de una residencia, pues la parte demandada no contó, ni cuenta, con permiso alguno al respecto. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI.

I.

En abril de 2020, el Sr. William S. Nagle III, la Sa. Sue Ann Nagle y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los “Vecinos”) presentaron la acción de referencia, sobre *injunction* (la “Demanda”), contra el Sr. Alex Tulchinski, la Sa. Emilia Tulchinski y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, así como contra el Sr. John Brand, la Sa. Lara Rivera López y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los cuatro demandados, los “Dueños”).

En la Demanda se alegó, en síntesis, que los demandados son los dueños de una propiedad residencial en el municipio de Rincón

(la "Propiedad"), la cual ubica frente a la propiedad de los Vecinos. Se indicó que la Propiedad incumplía con la legislación y reglamentación vigente, debido a que ésta había sido construida en tres niveles por encima de la carretera y sin permiso alguno de las agencias pertinentes. Se solicitó un interdicto al amparo de la Ley 161-2009, *infra* ("Ley 161"), y que se ordenara que la Propiedad, o su tercer nivel, fuera demolida.

En abril de 2021, los Vecinos presentaron una *Moción para Solicitar que se Dicte Sentencia Sumaria* (la "Moción"). Plantearon que la única cuestión a dirimirse era si los Dueños contaban con los permisos requeridos para legitimar la construcción del tercer nivel de la Propiedad. Los Vecinos indicaron que, en otro caso entre las mismas partes (AG2019CV01783), el tribunal concluyó que los Dueños no tenían permiso de construcción y de uso para el tercer nivel de la Propiedad. Al respecto, indicaron que, durante la vista celebrada en el caso AG2019CV01783, el Ing. Alfredo Rodríguez declaró que los Dueños no contaban con el permiso de construcción por su indisposición a pagar ciertos aranceles. Por no existir controversia en cuanto a la ausencia de permisos, los Vecinos solicitaron la disposición sumaria de la Demanda.

Los Dueños se opusieron a la Moción. Sostuvieron que los Vecinos carecían de legitimación activa para promover la Demanda; que la Propiedad se comenzó a construir en diciembre de 2018; que los trabajos de construcción no habían finalizado; y que estos aún no residían en el lugar. Además, los Dueños admitieron que no habían completado los trámites dirigidos a completar las solicitudes de permisos de construcción y de uso para el tercer nivel de la Propiedad. Sin embargo, adujeron que dicho asunto podía subsanarse mediante el procedimiento para legalizar las obras sin permisos, por lo que no debía aplicarse el Artículo 14.1 de la Ley 161.

En junio de 2021, el TPI notificó una Sentencia (la “Primera Sentencia”), en la cual determinó que no había controversia sobre los siguientes hechos (énfasis suplido):

- 1) La parte demandante es dueña de un predio de terreno que ubica en el barrio Puntas, Rincón, Puerto Rico, el cual fue adquirido, el 27 de febrero de 2015, mediante la escritura pública núm. 16 sobre compraventa con precio aplazado, otorgada ante el notario Wendel Herminio Mercado Pérez.
- 2) Posteriormente, la parte demandante adquirió los permisos pertinentes para la construcción de una residencia en el predio de terreno adquirido. Debido a que la residencia aún se encuentra en construcción, nadie reside en ella.
- 3) El 24 de marzo de 2014, la parte demandada adquirió una residencia en el Bo. Punta, Rincón, P.R., mediante la escritura pública núm. 68 otorgado ante el notario Roberto Rafols Dávila.
- 4) La residencia de la parte demandada actualmente consta de tres niveles y está sita frente a la residencia de la parte demandante, al cruzar la carretera municipal denominada como Vista Nuclear.
- 5) **La parte demandada inició unos trámites de permisos para la construcción del tercer nivel de la residencia, los cuales no fueron culminados.** No obstante, obtuvo un número de caso de exclusión categórica 2016-103320-DEC-160180 y un número de caso de permiso de construcción 2016-103320-PCO-160192.
- 6) **La parte demandante contrató al perito Ángel David Rodríguez para revisar los trámites de permiso de la parte demandada, quien concluyó que estos no tienen permiso de construcción ni permiso de uso para el tercer nivel de la residencia.**
- 7) La parte demandante presentó dos peticiones ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) para requerir los expedientes de la residencia de los demandados. De la primera petición se obtuvo el expediente certificado de una solicitud de permiso número 2016-103320-PCO-160192. El anterior número responde a la residencia del Sr. John Brand. El referido expediente está certificado por la agencia.

- 8) Surge del referido expediente lo siguiente:
- a) Que el proyecto es para la ampliación y remodelación de la residencia de John Brand.
 - b) Que el número de catastro de la propiedad donde ubica el proyecto es 095-038-047-32.
 - c) Que el permiso solicitado es residencial/vivienda de una o dos familias y que el costo estimado de la obra es de \$100,000.00.
 - d) Que el ingeniero de la obra es el ingeniero civil Alfredo Rodríguez [...].
 - e) Que hay una petición de permiso de construcción consolidado con el número 2020-315534-PCOC-007494. La anterior petición es la legalización que fue desautorizada por John Brand.
 - f) **Que de la solicitud de permiso número 2016-103320-PCO-160192, no se pagó por los costos del permiso, entiéndase costo por radicación, costo por aranceles y costo por sellos del CIAPR y CAAPPR.**

- 9) En cuanto al caso de la alegada legalización del tercer nivel de la residencia de los demandados, la parte demandante sometió una petición a OGPE para solicitar el expediente certificado. La referida petición fue atendida por la funcionaria Sol Ángel Castro Meléndez, quien contestó lo siguiente:

El caso 2020-SCE-013162 lo archivaron por que el expediente que solicita, 2020-315534-PCOC-007494, para la agencia no es un expediente porque solo el cliente comenzó un proceso de radicación y no dio continuidad. Para que entienda mejor, si lo vemos como un expediente físico, es como si el cliente llenara la solicitud de un PCO, pero no viene a la agencia con todos los documentos a abrir un caso. **Para nosotros no existe ese trámite. Para la OGPe los trámites se convierten en un expediente público cuando el cliente paga** y el Sistema lo asigna a un técnico para su evaluación. Así las cosas, las solicitudes están completadas.¹

No obstante lo anterior, el TPI declaró sin lugar la Demanda por considerar que los Vecinos carecían de legitimación activa, al no haber demostrado haber sufrido un daño claro y palpable “como

¹ Véase, Apéndice del recurso de Apelación, Exhibit 101, págs. 584-586.

consecuencia de la obra ... que no cuenta con permiso de construcción”.²

Los Vecinos apelaron y, en octubre de 2021, otro panel de este Tribunal revocó la Primera Sentencia (KLAN202100514). Este Tribunal determinó que los Dueños no contaban con los permisos necesarios para legitimar la construcción del tercer nivel de la Propiedad; que los Dueños habían admitido que carecían de dichos permisos; y que los Vecinos sí tenían legitimación activa para instar la solicitud de *injunctio* estatutario al amparo del Artículo 14.1 de la Ley 161.³

Devuelto el caso, el 29 de junio de 2022, el TPI celebró una vista de estado de los procedimientos. Allí se analizó lo resuelto por este Tribunal. Los Vecinos arguyeron que, al haberse determinado por este Tribunal que (i) los Dueños no cuentan con los permisos para el tercer nivel de la Propiedad y (ii) los Vecinos sí tienen legitimación activa, solo restaba aplicar el derecho. Por tanto, no era necesario descubrir prueba o celebrar una vista para resolver un planteamiento de estricto derecho. Por su parte, los Dueños se opusieron y, luego, presentaron una *Moción Informativa y Brevísimos Memorando de Derecho*. Adujeron que los Vecinos tenían que establecer un daño. Por eso solicitaron que se permitiera llevar a cabo un descubrimiento de prueba y que se celebrara una vista. Ese mismo día, los Vecinos se opusieron.

Mediante una sentencia notificada el 8 de julio de 2022 (la “Sentencia”), el TPI, sobre la base de los hechos incontrovertidos recogidos en la Primera Sentencia, declaró con lugar la Demanda. En particular, el TPI resolvió lo siguiente:

[...] ante la clara demostración por parte de los [Vecinos] de que los [Dueños] no cuentan con permiso de construcción y/o uso para el tercer nivel de su residencia, y ante lo ya establecido por

² *Id.*, págs. 589-590.

³ Véase, Apéndice del recurso de Apelación, Exhibit 114, pág. 719.

el Tribunal de Apelaciones en su sentencia, ordenamos la demolición del tercer nivel de la residencia de los [Apelantes] [...].

Inconformes, el 5 de agosto, los Dueños presentaron el recurso que nos ocupa; formulan los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia sumaria contraria a las claras disposiciones de “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (Ley 161, 2009, según enmendada) y a su vez violentando lo resuelto por este Honorable Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN202100514.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia sumaria contrario a la clara doctrina interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico en relación a la Regla 36 de las de Procedimiento Civil vigente.
3. Se le representó erróneamente al Tribunal que la agencia con facultad para denegar o conceder permiso es OGPE cuando la realidad es la Oficina de Gerencia de Proyectos adscrita al Municipio de Rincón, por lo tanto, se omitió traer una parte interesada pretendiendo usurpar los poderes de la misma y ocultando su existencia por lo [que] procede la defensa de parte indispensable.

Los Vecinos presentaron su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

La Ley 161, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, 23 LPRA secs. 9011 *et. seq.*, fue aprobada con el propósito de establecer el marco legal y administrativo que regiría la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Exposición de Motivos de la Ley 161-2009; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228 (2014). Mediante la referida ley, se creó la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe”), entidad facultada para evaluar, conceder o denegar las determinaciones finales y permisos y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la

operación de un negocio en Puerto Rico, o relativos al desarrollo o uso de terrenos o estructuras. Art. 2.5 de la Ley 161, 23 LPRA sec. 9012d; *Horizon*, 191 DPR a la pág. 236.

En lo aquí pertinente, el Artículo 14.1 de la Ley 161, 23 LPRA sec. 9024, permite presentar recursos extraordinarios ante el TPI. A tales efectos, y en lo pertinente, el referido artículo dispone lo siguiente (énfasis suplido):

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 del presente Artículo, 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.

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.

III.

Concluimos que actuó correctamente el TPI al emitir la Sentencia. Ello pues ya este Tribunal adjudicó que los Vecinos tienen legitimación activa y no ha existido controversia en este caso sobre el hecho medular que lo controla: los Dueños no tenían permiso de construcción o uso, ni al momento de presentarse la Demanda, ni al momento de emitirse la Sentencia.

Desde la perspectiva procesal, tampoco erró el TPI, pues dicho foro hizo precisamente lo que tenía que hacer luego de que este Tribunal dejara sin efecto la Primera Sentencia: adjudicó nuevamente la moción de sentencia sumaria, pero esta vez tomando en cuenta lo dispuesto por este Tribunal.

Como reseñamos arriba, los Vecinos presentaron la Moción y los Dueños se opusieron, aunque admitieron que no tenían los permisos necesarios para legalizar la construcción en la Propiedad. El TPI resolvió la Moción a través de la Primera Sentencia. No obstante, este Tribunal revocó, y por tanto dejó sin efecto, la Primera Sentencia, al concluir que los Vecinos sí tenían legitimación activa. Así pues, al devolverse el caso al TPI, dicho foro tenía la obligación de adjudicar nuevamente la Moción, mas ahora bajo los parámetros establecidos por la sentencia de este Tribunal. Y así lo hizo el TPI al emitir la Sentencia.

Contrario a lo planteado por los Dueños, actuó correctamente el TPI al conceder la Moción. De las propias admisiones de los Dueños surge claramente que no hay controversia en cuanto al hecho que obligaba al TPI a conceder el remedio solicitado por los Vecinos: el tercer nivel de la Propiedad nunca ha contado con permiso de construcción o uso. Este hecho también surge de la sentencia de este Tribunal en el caso KLAN202100514, y ya había sido consignado por el TPI en la Primera Sentencia (hechos núms. 5 y 6). La prueba documental presentada, y no controvertida, también

dejó claro que los Dueños carecían de los permisos necesarios para la construcción del tercer nivel de la Propiedad.

Los Dueños tampoco explican exactamente qué hecho pertinente⁴ hubiesen deseado establecer a través de una vista evidenciaria. Ante todo lo anterior, no era necesario que el TPI celebrase una vista en su fondo; lo que procedía era aplicar el derecho y adjudicar sumariamente el caso, tal como lo hizo el TPI.⁵

Por otra parte, contrario a lo planteado por los Dueños, ni la OGPe, ni el municipio de Rincón, son partes indispensables en este caso. Su presencia no es necesaria para que el TPI conceda un remedio completo a los Vecinos; tampoco los derechos de dichas entidades se afectan de forma alguna por la resolución de esta acción.

Finalmente, los otros asuntos procesales invocados por los Dueños no conllevan la revocación de la Sentencia. Por ejemplo, los Dueños plantean que el TPI, sin aviso previo, convirtió una vista de *status* en una vista argumentativa sobre la Moción. Esto fue un ejercicio válido de la discreción que tiene el TPI en el manejo del caso. Además, luego de la vista, los Dueños presentaron su postura al TPI por escrito. De todas maneras, aun al margen de lo anterior, los Dueños no explican qué perjuicio habrían sufrido como consecuencia de esta decisión del TPI, ni a raíz de que, luego de emitida la sentencia de este Tribunal, no pudieran oponerse nuevamente a la Moción a la cual ya se habían opuesto. Adviértase que, cualquier tal perjuicio habría sido subsanado a través de la

⁴ Cabe resaltar que, contrario a lo planteado por los Dueños, carece de pertinencia jurídica “cuál fue la realidad de los procesos de permisología” o “qué sucedió con la agencia”, o qué entidad tenía jurisdicción para emitir los permisos. De todas maneras, del récord surge de forma incontrovertida lo que sucedió: los Dueños nunca estuvieron dispuestos a completar sus solicitudes por su indisposición a pagar los aranceles correspondientes.

⁵ Contrario a lo planteado por los Dueños, nada en la Ley 161 requiere que el TPI celebre una vista evidenciaria cuando la aplicación del derecho a unos hechos incontrovertidos es suficiente para conceder un remedio contemplado bajo dicho estatuto. Tampoco es correcto que la sentencia anterior de este Tribunal obligase al TPI a celebrar una vista evidenciaria.

oportunidad de plantear su postura en el escrito de apelación que nos ocupa. En fin, el problema de los Dueños no es que hayan carecido de alguna oportunidad para convencer al TPI, o a este Tribunal, de su postura, sino que, como cuestión de derecho, a la luz de los hechos medulares que ellos mismos han admitido, no tienen razón⁶.

IV.

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

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

⁶ Por razones similares, tampoco constituye un error que amerite la revocación de la Sentencia el que, supuestamente, los Dueños no pudiesen presentar una reconsideración de la Sentencia por el TPI haber tomado un escrito presentado el día antes de que se notificara la Sentencia como una reconsideración de la misma.