

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE
VEREDAS DE GURABO,
INC.,

Recurrente,

v.

OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS DEL
DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y
COMERCIO; FÉLIX
SANTIAGO ALMENAS,

Recurrida.

KLRA202200105

REVISIÓN
procedente de la
Oficina de Gerencia de
Permisos; División de
Revisiones
Administrativas de la
OGPe.

Caso núm.:
2021-SIN-006061
(2021-390345-CCO-
007340).

Sobre:
denegatoria de
intervención en el caso
2021-SIN-006061
(2021-390345-CCO-
007340).

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres¹.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2022.

La parte recurrente, Asociación de Residentes de Veredas de Gurabo, Inc. (Asociación), instó el presente recurso de revisión el 22 de febrero de 2022. En él, solicitó que revoquemos la determinación de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), mediante la cual la OGPe declaró sin lugar la solicitud de intervención presentada por la Asociación.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, revocamos la determinación recurrida.

I

La controversia ante nuestra consideración se suscita en el siguiente contexto. Allá para el 2000, como parte del desarrollo de la Urbanización Veredas de Gurabo, se establecieron unas condiciones restrictivas mediante la escritura pública número 84. En lo aquí pertinente, se dispuso que toda construcción en el exterior de las residencias requeriría la

¹ El Hon. Waldemar Rivera Torres sustituyó a la Hon. Noheliz Reyes Berríos por virtud de la Orden Administrativa Núm. OATA-2022-047, emitida el 3 de marzo de 2022, y en atención a la jubilación de la jueza Reyes Berríos.

aprobación de una solicitud de permiso ante el Comité de Ornato y Arquitectura. Ello, como requisito adicional a los permisos de construcción requeridos por las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Así las cosas, el 17 de octubre de 2018, la Asociación le notificó al señor Félix Santiago Almenas (señor Santiago) que había llevado a cabo una edificación sin solicitar el permiso correspondiente, conforme lo requería la escritura de condiciones restrictivas. Mediante la comunicación, se le ordenó el cese y desista inmediato de la construcción y la demolición de cualquier obra construida en contravención a la escritura de las condiciones restrictivas.

Ante el incumplimiento del señor Santiago, el 24 de octubre de 2018, la Asociación instó una demanda de *injunction* preliminar y permanente². Luego de varios trámites procesales, el 12 de diciembre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió su *Sentencia*, mediante la cual expidió el *injunction* solicitado y ordenó al señor Santiago demoler lo edificado sin los permisos correspondientes.

Posteriormente, el 15 de julio de 2021, la Asociación solicitó la ejecución de la *Sentencia* sobre la demolición de la construcción realizada por el señor Santiago en contravención a las condiciones restrictivas.

Mientras estaba pendiente la solicitud ante el foro primario, el señor Santiago inició un trámite de consulta de construcción ante la OGPe para obtener un permiso de construcción sobre la edificación que el foro primario había ordenado demoler.

Por consiguiente, la Asociación sometió su solicitud de intervención en el procedimiento promovido por el señor Santiago. En ella, la Asociación incluyó una copia de la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 12 de diciembre de 2018.

² El número del caso es GR2018CV00321.

El 26 de octubre de 2021, la OGPe declaró sin lugar la solicitud de intervención debido a que “del expediente digital no surge fundamento alguno para solicitar la misma”³.

El 10 de noviembre de 2021, la Asociación presentó una solicitud de reconsideración ante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe⁴. En ella, expresó los fundamentos para sustentar la solicitud de intervención.

Mediante resolución notificada el 24 de enero de 2022, la División de Revisiones Administrativas declaró sin lugar la solicitud de intervención.

Inconforme aún, el 22 de febrero de 2022, la Asociación instó el recurso de revisión judicial que nos ocupa y apuntó la comisión del siguiente error:

Erró la agencia recurrida al denegar la solicitud de intervención a pesar de que de la sentencia del [Tribunal de Primera Instancia] en la cual se fundamenta la solicitud de intervención fue inclu[i]da y consta en el r[é]cord administrativo siguiendo las instrucciones contenidas en la p[á]gina digital de la agencia[.]

Por su parte, el 23 de marzo de 2022, el señor Santiago presentó su oposición. Evaluados los argumentos de las partes, resolvemos.

II

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme define una parte como:

[...] toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento.

Sec. 1.3, 3 LPRA sec. 9603.

En lo aquí pertinente, para que una persona o corporación que no es parte pueda intervenir en un proceso administrativo, tendrá que “presentar su solicitud por escrito y fundamentada”. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 190 (2009).

³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 7-10.

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 11-19.

Así pues, la intervención se ha definido como “el mecanismo procesal para que una persona[,] que no fue parte original en un procedimiento, pueda defenderse de la determinación administrativa”. *JP Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR a la pág. 189. A su vez, la LPAU expone la siguiente definición de un interventor:

[...] aquella persona que no sea parte original en cualquier procedimiento adjudicativo que la agencia lleve a cabo y que haya demostrado su capacidad o interés en el procedimiento.

Sec. 1.3(f), 3 LPRA sec. 9603.

Cónsono con ello, nuestro ordenamiento jurídico provee para que una persona que ostente un interés legítimo ante un procedimiento adjudicativo ante una agencia pueda someter su solicitud por escrito, debidamente fundamentada, para que se le permita intervenir en el procedimiento. Sec. 3.5, 3 LPRA sec. 9645. La agencia administrativa tendrá discreción para conceder o denegar la solicitud. Ahora bien, en el ejercicio de dicha discreción, la agencia deberá tomar en consideración los siguientes factores:

- (a) Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.
- (b) Que no existan otros medios en derecho para que el peticionario pueda proteger adecuadamente su interés.
- (c) Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.
- (d) Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.
- (e) Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.
- (f) Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.
- (g) Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento.

Sec. 3.5, 3 LPRA sec. 9645.

III

En el presente recurso, nos corresponde determinar si la OGPe incidió al denegar la solicitud de intervención presentada por la Asociación. Analizados los hechos a la luz del derecho aplicable, concluimos que a la Asociación le asiste la razón. Veamos.

En primer lugar, apuntamos que este Tribunal podrá sustituir el juicio o el criterio de la División de Revisiones Administrativas del Departamento de Salud por el suyo cuando dicho ente administrativo haya actuado de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o fuera del marco de los poderes que se le delegaron.

Por su parte, resulta pertinente aclarar que nos encontramos ante un procedimiento administrativo regido por la LPAU. Así pues, no se requiere la formalidad y rigurosidad que caracteriza al procedimiento judicial ordinario. Por el contrario, el procedimiento adjudicativo regido por la LPAU se caracteriza por ser más flexible, práctico y sencillo. Ello, debido a que se pretende viabilizar la búsqueda de la verdad y de la justicia, no obstaculizarla. *Junta de Relaciones del Trabajo de Puerto Rico v. Autoridad de Comunicaciones*, 110 DPR 879, 884 (1981).

De los autos ante nuestra consideración se desprende que la Asociación sometió una solicitud de intervención ante la OGPe. Como fundamento para ella, incluyó una copia de la *Sentencia* emitida el 3 de diciembre de 2018. No obstante, la OGPe declaró sin lugar la solicitud por, presuntamente, no surgir fundamento alguno para solicitar la intervención. Ello, a pesar de que de la *Sentencia* surgía claramente que la Asociación estaba encargada de administrar las instalaciones de la urbanización y de hacer valer las condiciones restrictivas del proyecto residencial⁵.

Debemos apuntar, además, que no surge de las instrucciones en la página en línea de la OGPe que una sentencia, la cual contiene la

⁵ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 6.

información necesaria para fundamentar la solicitud de intervención, no pueda ser utilizada para justificar la solicitud⁶.

Por todo lo cual, resulta forzoso concluir que la agencia declaró sin lugar la solicitud de la Asociación por un mero error de formalidad. En su consecuencia, resolvemos que la OGPe fue irrazonable al no evaluar la solicitud a cabalidad para llegar a su conclusión de declararla sin lugar. Correspondía, en esta situación particular, evaluar los documentos presentados en la solicitud con la flexibilidad que caracteriza a los procedimientos adjudicativos ante las agencias administrativas.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la determinación de la OGPe emitida el 26 de octubre de 2021. Así pues, ordenamos la reevaluación de la solicitud de intervención presentada por la Asociación de forma compatible con lo dispuesto en esta *Sentencia*.

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

⁶ Véase, *Manual de Solicitante para la Solicitud de Intervención de la Oficina de Gerencias de Permisos* de 16 de mayo de 2016, a la pág. 8; *Sistema Unificado de Información*, ogpe.pr.gov.