

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

JULIO SANTIAGO DE  
ALBA

Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA  
DE PERMISOS;  
MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE SAN JUAN

Agencias Recurridas

ALBERTO HERNÁNDEZ  
RIVERA

Recurrido

KLRA202200187

Revisión Judicial  
procedente de la  
Oficina de Gerencia de  
Permisos

Sobre: Consulta de  
Construcción

Caso Número:  
2021-412834-SDR-  
007350

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 20 de mayo de 2022.

El recurrente, señor Julio Santiago de Alba, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la *Resolución* emitida y notificada por la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos, el 3 de marzo de 2022. Mediante la misma, el referido organismo declaró *No Ha Lugar* una solicitud de revisión promovida por el señor Julio Santiago de Alba (recurrente), ello en cuanto a una aprobación de una consulta de construcción expedida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca la *Resolución* recurrida.

**I**

Según surge del pronunciamiento que nos ocupa, el 29 de abril de 2021, el señor Alberto Hernández Rivera, por conducto del ingeniero Eduardo Oliver Polanco, presentó una solicitud de

consulta de construcción, Consulta Núm. 2018-234771-CCO-004717, ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan. En virtud de la misma, se solicitó la legalización de una propuesta de ampliación de una residencia unifamiliar sita en un solar con una cabida de 3000.15 cuerdas de terreno, calificado como un distrito Residencial Intermedio (R-I). El proyecto en cuestión involucraba ciertas variaciones a los parámetros de diseño estatuidos para los distritos (R-I).

Luego de evaluada la solicitud de consulta de construcción, el Municipio, mediante *Resolución* con fecha del 12 de noviembre de 2021, resolvió que las variaciones propuestas en la solicitud de permiso no comprometían la seguridad y tranquilidad de los vecinos y colindantes del inmueble, así como tampoco constituían un riesgo a la infraestructura del sector, ni alteraban el distrito de zonificación del predio. Así, aprobó la consulta de construcción promovida por el señor Hernández Rivera. Conforme se desprende de la referida resolución, la aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717, se fundamentó en los términos del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020 (Reglamento Conjunto 2020).

El 2 de diciembre de 2021, el aquí recurrente compareció ante la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos (División) y solicitó la revisión de la aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717. En esencia, alegó que el proyecto en controversia invadía la colindancia entre el predio objeto de la construcción y su propiedad. Sostuvo que el mismo incumplía con el mínimo de las distancias establecidas por ley, afectaba la ventilación y la entrada de luz a su predio, incidía

sobre el disfrute de su derecho de propiedad, así como, también, a la intimidad del hogar.

El 4 de enero de 2022, se celebró la correspondiente vista administrativa. Durante la misma, el recurrente prestó su testimonio. Tras evaluar toda la evidencia sometida a su consideración, el 3 de marzo de 2022, la División notificó la resolución aquí recurrida. En virtud de la misma declaró *No Ha Lugar* la solicitud de revisión propuesta por el recurrente. En consecuencia, sostuvo la aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717.

Inconforme, el 4 de abril de 2022, el recurrente compareció ante nos mediante el presente recurso de revisión judicial. En el mismo expone el siguiente señalamiento:

Erró la División de Revisiones al confirmar una Resolución del Municipio Autónomo de San Juan en la que este autorizó variaciones en construcción al amparo de lo Resuelto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, con el propósito de que se legalizaran unas estructuras clandestinas, construidas sin permiso y sin que estas fueran debidamente justificadas conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables y a pesar de que, al construir de forma ilegal, dicha parte se autoinfligió un daño.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de las partes involucradas, procedemos a expresarnos.

## II

### A

Es norma firmemente establecida en el estado de derecho vigente, que los tribunales apelativos están llamados a abstenerse de intervenir con las decisiones emitidas por las agencias administrativas, todo en deferencia a la vasta experiencia y conocimiento especializado que les han sido encomendados. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al*, 204 DPR 581 (2020); *Rolón Martínez*

*v. Supte. Policía*, 201 DPR 26 (2018); *The Sembler Co. V. Mun. De Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Asoc. Fcias. V. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923 (2010). En este contexto, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, establece el alcance de la revisión judicial respecto a las determinaciones administrativas. A tal efecto, la referida disposición legal expresa como sigue:

El tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

3 LPRA sec. 9675.

Al momento de revisar una decisión agencial, los tribunales deben ceñirse a evaluar la *razonabilidad* de la actuación del organismo. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al*, supra; *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *The Sembler Co. V. Mun. De Carolina*, supra. Por ello, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos que emita, siempre que estén sostenidas por *evidencia sustancial* que surja de la *totalidad del expediente administrativo*. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). En este contexto, nuestro Tribunal Supremo ha definido el referido concepto como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al*, supra; *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425 (1997).

A tenor con esta norma, los foros judiciales limitan su intervención a evaluar si la decisión de la agencia es razonable y no

si hizo una determinación correcta de los hechos ante su consideración. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, supra. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener lo concluido por la agencia, evitando sustituir el criterio del organismo por sus propias apreciaciones. *Pacheco v. Estancias*, supra. Ahora bien, esta norma de deferencia no es absoluta. La misma cede cuando está presente alguna de las siguientes instancias: (1) cuando la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la apreciación de la ley, y; (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable, o ilegal. *Costa Azul v. Comisión de Seguridad*, 170 DPR 847 (2007).

### B

Por su parte, 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 ordenamiento jurídico el marco legal y administrativo a regir en la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por parte del Gobierno de Puerto Rico. *Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan*, 194 DPR 547 (2016). A tal fin, se estableció como política pública mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollo de proyectos de construcción en Puerto Rico. 23 LPRA sec. 9011 N. De igual modo, la Ley-161-2009 creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), estableciendo, en consecuencia, sus funciones, autoridad, obligaciones y facultades. *Spyder Media Inc. v. Mun. de San Juan*, supra. 23 LPRA sec. 9012.

Pertinente a lo que nos ocupa, y respecto a los procesos atinentes a la expedición de permisos para obras de construcción y usos de terrenos, el Artículo 15.1 de la Ley 161-2000, *supra*, ordena

a la Junta de Planificación a preparar y a adoptar, en colaboración con la OGPe y otras entidades gubernamentales, un reglamento conjunto para establecer y aplicar: (a) un sistema uniforme de adjudicación; (b) la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos; (c) las guías de diseño verde para la capacitación de los Profesionales Autorizados y a cualquier otra persona que le interese certificarse bajo las guías de diseño verde de Puerto Rico; (d) procedimiento de auditorías y querellas ante la Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según aplique; y (e) cualquier otro asunto que la Ley haya referido atenderse mediante reglamentación y aquellas específicamente concernientes a la Oficina de Gerencia de Permisos. 23 LPRA sec. 9025.

A la luz de las antedichas disposiciones, la Junta de Planificación promulgó el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020 (Reglamento Conjunto 2020), a entrar en vigor el 2 de enero de 2021, todo a fin de regular los procedimientos pertinentes. No obstante, el 31 de marzo de 2021, con notificación del 6 de abril siguiente, este Tribunal emitió una *Sentencia* en caso KLRA202100044, por la cual anuló el Reglamento Conjunto de 2020. A igual determinación se llegó mediante *Sentencia* emitida y notificada el 12 de abril de 2021 en el caso KLRA202100047. La nulidad del Reglamento Conjunto 2020 se sostuvo mediante expresión del Tribunal Supremo de Puerto Rico, con fecha del 21 de enero de 2022, luego de disponer de los trámites en alzada que,

respecto a las antedichas determinaciones, la Junta de Planificación promovió.<sup>1</sup>

### III

Habiéndose decretado nulo del Reglamento Conjunto 2020, ningún ejercicio adjudicativo amparado en sus disposiciones resulta ser válido. La aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717 se fundamentó en los términos del referido cuerpo reglamentario. No obstante, toda vez que el Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo su nulidad, ninguna determinación producto de la aplicación de sus disposiciones legitima la adjudicación de los derechos y obligaciones resueltos por la División.

Sabido es que un reglamento nulo, no es, en forma alguna, jurídicamente vinculante. Al respecto, el estado de derecho reconoce que “[u]na actuación nula es inexistente, por lo que no genera consecuencias jurídicas. Dicho de otro modo, lo nulo nunca tuvo eficacia alguna, nunca nació en derecho, nunca existió.” *Brown III v: J.D. Cond Playa Grande*, 154 DPR225 (2001); *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917 (2000). Siendo de este modo, solo procede que dejemos sin efecto la determinación emitida por la División. Lo anterior, necesariamente conlleva declarar la invalidez y nulidad de la aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717. La misma se apoyó en trámites y preceptos inexistentes en virtud de la declaración de nulidad sostenida por nuestro más Alto Foro en cuanto al Reglamento Conjunto 2020. Por tanto, por concurrir un defecto de derecho, dejamos sin efecto la *Resolución* administrativa aquí impugnada.

---

<sup>1</sup> Véase: *Resolución* del Tribunal Supremo de Puerto Rico de 21 de enero de 2022, CC-2021-0296; *Resolución* del Tribunal Supremo de Puerto Rico de 24 de enero de 2022, CC-2021-0310.

**IV**

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la resolución administrativa recurrida. De igual forma, revocamos la aprobación de la Consulta de Construcción Núm. 2018-234771-CCO-004717.

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

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