

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MARIDZA RIVERA
MONTAÑEZ

Recurrente

v.

DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y
COMERCIO; OFICINA
DE GERENCIA DE
PERMISOS; **LHEE,
INC., H/N/C PA'L 24
STEAKHOUSE &
TAPAS**

Recurridos

KLRA202200585

*RECURSO DE
REVISIÓN*
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos

Caso núm.:
2022-444154-sdr-
009453

Sobre: Impugnación
de Permiso de
Construcción

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

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo la Sra. Maridza Rivera Montañez (en adelante la señora Rivera Montañez o la recurrente) mediante el *Recurso de Revisión Judicial* de epígrafe solicitándonos que dejemos sin efecto la *Resolución de Revisión Administrativa* emitida por la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (en adelante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe) el 14 de septiembre de 2022, notificada ese mismo día. Mediante dicho dictamen, la agencia declaró *No Ha Lugar* a un recurso de revisión instado por la recurrente sobre un *Permiso de Construcción* otorgado a favor de LHEE, INC., h/n/c PA'L 24

STEAKHOUSE & TAPAS (en adelante LHEE, INC. o recurrida) el 27 de mayo de 2022.¹

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

I.

Surge del recurso ante nuestra consideración que, para finales del 2020, la empresa LHEE, INC. comenzó la construcción de una terraza sobre un edificio en el cual operaba un negocio comercial de su propiedad. Poco después de comenzada la construcción, la señora Rivera Montañez presentó una *Querrela* ante la División de Auditorías y Querellas de la Junta de Planificación (en adelante la DAQ-JP) por la antedicha obra.² En la querrela, la recurrente expuso que:

Durante varios meses los nuevos dueños del restaurante el Coche están remodelando dicho restaurante y están haciendo una terraza barra restaurante encima del techo de dicho negocio y al aire libre. Esto me quita mi privacidad y al mismo tiempo ventilación pues tengo que encerrarme en mi casa porque no tengo privacidad. Esta terraza barra queda al lado de la ventana de mi habitación lo que me separa de dicha terraza es una verja. También el ruido que esto provoca pues es una terraza al aire libre no es una estructura cerrada.³

El 9 de diciembre de 2021, luego de realizar una inspección ocular de la propiedad en cuestión, la DAQ-JP emitió una *Notificación de Hallazgos y Orden de Mostrar Causa*.⁴ En su determinación la agencia le notificó al Sr. Luis Heriberto Rodríguez Toro, dueño del bien objeto de la querrela, que estaba en incumplimiento con las disposiciones legales aplicables, ya que no contaba con los permisos correspondientes para realizar la obra impugnada. Así pues, la agencia le otorgó el término de veinte (20) días para que mostrara causa por la cual no debía imponerle una

¹ El *Recurso de Revisión Administrativa* se presentó el 16 de junio de 2022 y acogido el 1 de julio de 2022. Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 2.

² Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 37-40.

³ *Íd.*, a la pág. 38.

⁴ *Íd.*, a las págs. 41-48.

multa de \$1,000 por las violaciones encontradas o solicitarle al Tribunal de Primera Instancia una orden para paralizar la obra.

Posteriormente, el 8 de febrero de 2022, la señora Rivera Montañez presentó una demanda ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (el TPI), contra LHEE, INC. sobre: (1) *injunction* estatutario al amparo de la Ley núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 *et seq*; (2) acción por estorbo público; y (3) reclamación por violación a la intimidad. En esta, la recurrente alegó, en síntesis, que aún después de la determinación de la DAQ-JP, la recurrida continuó la construcción hasta terminarla. Expuso que los actos de LHEE, INC. le causaron desasosiego, alteraron su paz y le afectaron su tranquilidad, estorbándole el goce de su propiedad y privándole de su intimidad.

El 4 de marzo de 2022, el TPI celebró una vista para atender la procedencia del *injunction* instado por la recurrente. Así pues, luego de escuchar a las partes comparecientes y de aquilatar la prueba ante su consideración, el 18 de marzo de 2022, el foro primario emitió una *Sentencia Parcial*, notificada el 23 del mismo mes y año.⁵ Mediante su dictamen, el tribunal ordenó la paralización de la obra de construcción que operaba bajo el nombre de PA'L 24 STEAK & TAPAS en la propiedad de la parte recurrida. Además, prohibió el acceso de personas a la terraza de dicho negocio, so pena de desacato. El TPI basó su determinación en que la recurrida no contaba con un documento que acreditase la existencia de un permiso de uso para la construcción objeto del caso.

El 24 de mayo de 2022, LHEE, INC., por conducto del Ing. Nelson Bonet Lorenzo (en adelante Ing. Bonet Lorenzo), solicitó ante la OGPe el permiso de construcción requerido.⁶ En su petición, la recurrida expresó que interesaba conseguir:

⁵ *Íd.*, a las págs. 52-56.

⁶ *Íd.*, a a la pág. 2.

[...] [L]a Legalización de 3 Vagones en la segunda planta de su negocio el Restaurante Pa'l 24 Steakhouse & Tapas con venta de bebidas alcohólicas al detal. Estos 3 vagones serán utilizados como Uso Accesorio para Baños, Barra y Cocina del Negocio Principal el cual cuenta con el Permiso de Uso 2021-381406-PU-08766. La propiedad ubica en la Carr. 115 Km. 6.4 del Barrio Caguabo del municipio de Añasco.

Los 3 vagones a legalizar tienen un Área Bruta de Piso de 532 pies cuadrados equivalentes a 49.44 metros cuadrados y el resto del techo se utilizará como terraza abierta:

- 1 vagón 8'-0" por 20'-0" = 160 pies cuadrados para cocina
- 1 vagón 14'-6" por 8'-0" = 116 pies cuadrados para baños
- 1 vagón 8'-0" por 32'-0" = 256 pies cuadrados para barra

El Área de Ocupación del proyecto es de 7,142.60 pies cuadrados equivalentes a 663.81 metros cuadrados y el Área Bruta de Piso Total del proyecto es de 14,285.19 pies cuadrados equivalentes a 1,327.62 metros cuadrados.

Los vagones están debidamente anclados a la losa de techo de tal manera que soportan los vientos huracanados hasta 200 millas. **No obstante, se le indicó al Propietario que debe realizar un análisis estructural a toda la edificación, toda vez que las columnas y las vigas del nivel de sub-sótano se encuentra en un estado no óptimo. A pesar de tener un armazón en acero para cubrir este defecto, el mismo debe ser certificado a través de un análisis más detallado.** Por lo antes indicado el suscribiente recomienda que se limite la ocupación a no más de veinte personas por nivel, hasta tanto no se corrija a cabalidad el defecto en las columnas y vigas inferiores. (Énfasis nuestro).⁷

Posteriormente, el 27 de mayo de 2022, la OGPe concedió el permiso de construcción en cuestión.⁸

El 16 de junio de 2022, al advenir en conocimiento de la concesión del aludido permiso, la señora Rivera Montañez presentó una *Solicitud de Revisión Administrativa* ante la OGPe. La recurrente alegó que en ningún momento LHEE, INC. le notificó la solicitud y otorgación del permiso de construcción, ni tampoco observó que esta última colocara rotulación alguna en la propiedad anunciando la tramitación del mismo.⁹ Esto, aún cuando continuaba pendiente

⁷ *Íd.*, a la pág. 3.

⁸ *Íd.* a la pag. 30. (Permiso de Construcción Núm. 2022-434921-PCOC-025687).

⁹ *Íd.*, a la pág. 7.

el pleito civil en contra de la recurrida. En su recurso, la señora Rivera Montañez señaló que: (1) LHEE, INC. había inducido a error a la OGPe pues, a su entender, ya había sido adjudicado por el TPI que la obra se construiría en un tercer nivel y no en una segunda planta como la recurrida le indicó a la agencia; (2) que era incorrecto que el permiso era de tipo ministerial ya que, según alegó, no era permitido el uso comercial con venta de bebidas alcohólicas de una segunda planta en delante en un edificio localizado en un Distrito Comercial Turístico Liviano (CT-L) conforme el Reglamento Conjunto 2010; (3) que para este tipo de obra debía celebrarse una consulta de ubicación; y (4) que por ser un permiso discrecional, el mismo debía contener determinaciones de hechos y conclusiones de derechos, lo que no se hizo.¹⁰ Basado en las razones anteriores, la recurrente solicitó a la agencia la nulidad del permiso de construcción impugnado.

El 1 de julio de 2022, la División de Revisiones Administrativas de la OGPe notificó que acogería el recurso de revisión ante su consideración. Conforme a ello, la agencia procedió a señalar una vista a través de *Microsoft Teams* para el 29 de julio de 2022.¹¹

Luego de celebrada la mencionada vista, y de haberse sometido los respectivos escritos con argumentos finales por las partes comparecientes, la agencia notificó la *Resolución de Revisión Administrativa* impugnada. Mediante su determinación, la OGPe concluyó que: (1) el uso comercial de “restaurante” era permitido ministerialmente en el Distrito C-T; (2) que el proyecto cumple con los parámetros de construcción establecidos por el Reglamento Conjunto 2020 para el mencionado distrito; (3) que conforme la

¹⁰ *Íd.*, a las págs. 3-5.

¹¹ La vista se señaló inicialmente para el 22 de julio de 2022, pero tuvo que ser reseñada debido a que ese día fue concedido a los empleados del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio con cargo a licencia de vacaciones. *Íd.*, a la pág. 5.

Resolución Núm. JPI-39-09-2022 de la Junta de Planificación, y tomando en consideración los casos que se encuentran pendientes ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la OGPe y las oficinas de permisos de los municipios autónomos continúan utilizando el Reglamento Conjunto 2020 para evaluar todas las solicitudes presentadas ante su consideración; (4) que el recurso de *injunctio* estatutario se limitó a determinar si la construcción contaba o no con un permiso de construcción y que en el mismo no se evaluaron los méritos de la construcción realizada, ni tampoco el tribunal ordenó la demolición de las obra o dispuso que para la misma no podía obtenerse un permiso de construcción con posterioridad; y, por último, (5) que no fue presentada evidencia suficiente para rebatir la presunción de corrección de la determinación de la agencia.¹²

Inconforme con la decisión de la División de Revisiones Administrativas de la OGPe, la señora Rivera Montañez recurrió ante ese foro apelativo mediante el *Recurso de Revisión Judicial* de epígrafe y esbozó los siguientes señalamientos de error:¹³

PRIMER SEÑALAMIENTO: ERRÓ LA DRA-OGPE AL APLICAR A LA EVALUACIÓN DE LA CORRECCIÓN DEL PERMISO IMPUGNADO UNAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DISTINTAS A LAS UTILIZADAS PARA EVALUAR LA OTORGACIÓN DEL PERMISO, QUE TAMBIÉN HABÍAN SIDO DECLARADAS NULAS.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO: ERRÓ LA DRA-OGPE AL NO RECONOCER UN HECHO ESENCIAL QUE FUE LITIGADO Y ADJUDICADO MEDIANTE SENTENCIA FINAL EN UN LITIGIO ANTERIOR ANTE ESTE HON. TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA, PARA EVITAR LITIGIOS INNECESARIOS Y DECISIONES INCONSISTENTES, BAJO LA DOCTRINA DE IMPEDIMENTO COLATERAL POR SENTENCIA Y, AL CONTRARIO, CONTRAVENIR LA DEFERENCIA A LA CORRECCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE HECHOS DEL TRIBUNAL, NEGÁNDOLES SU EFICACIA Y CREANDO DECISIONES INCONSISTENTES.

TERCER SEÑALAMIENTO: ERRÓ LA DRA-OGPE AL VALIDAR LA EXPEDICIÓN POR LA OGPE DEL

¹² *Íd.*, a las págs. 15-16.

¹³ El 25 de octubre de 2022, compareció la recurrente y presentó una *Certificación de Notificación*, en la cual expuso haber notificado a los recurridos el recurso de revisión ante este foro, el mismo día en que se presentó. Así pues, expresamos que nos damos por enterados.

PERMISO IMPUGNADO A PESAR QUE LA OTORGACIÓN DEL PERMISO IMPUGNADO EN ESTE DISTRITO COMERCIAL TURÍSTICO LIVIANO (CT-L) PARA ESE TIPO DE OBRA ERA UN ASUNTO DISCRECIONAL Y NO MINISTERIAL, QUE REQUERÍA UNA SOLICITUD DE VARIACIÓN A LA AGENCIA (PORQUE EL MISMO NO SE CONTEMPLA COMO UNA EXCEPCIÓN PARA ESTE DISTRITO DE CALIFICACIÓN), AMERITABA UNA CONSULTA DE UBICACIÓN Y REQUERÍA DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO EN LA RESOLUCIÓN.

El 18 de octubre de 2022 emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte recurrida el término de treinta (30) días para que se expresara sobre el recurso. Posteriormente, el 18 de noviembre de 2022, compareció la OGPe y presentó su alegato. Por su parte, el 23 de noviembre de 2022 compareció LHEE, INC. conforme lo ordenado. Así, nos damos por cumplidos y a su vez, decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados las comparecencias de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Revisión Judicial y el error administrativo

Las facultades de este foro al revisar decisiones administrativas están limitadas a considerar los siguientes tres aspectos: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad; y (3) si las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron razonables, ello mediante una revisión completa y absoluta. Sección 4.5 de la Ley núm. 38-2017, conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), 3 LPRA sec. 9675; *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010). Por tanto, el récord administrativo constituirá la base exclusiva para la acción de

la agencia en un procedimiento adjudicativo y para la revisión judicial ulterior. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 707-708 (2004); véase, *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. PR*, 144 DPR 425 (1997).

Las determinaciones de hechos realizadas por un foro administrativo serán sostenidas por el tribunal revisor si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en su totalidad. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003). A esos fines, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonada podría entender adecuada para sostener una conclusión. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009). Por lo cual, la parte que pretenda impugnar la determinación de una agencia debe demostrar al tribunal que la evidencia en la cual se apoyó dicho foro no es sustancial. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005); *Misión Ind. PR v. JP*, 146 DPR 64, 131 (1998). De modo que, la parte afectada deberá demostrar que existe otra prueba en el récord que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada. *Íd.*; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76-78 (2004).

Por otro lado, las conclusiones de derechos son revisables en toda su extensión. Sección 4.5 de la LPAU, *supra*. Sin embargo, ello “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 729. Si la conclusión del tribunal es distinta a la de la agencia, debe entonces determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Íd.* No obstante, cabe destacar que el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido para evaluar la

prueba pericial y documental. *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra, pág. 78. A pesar de ello, se ha establecido que el tribunal solo podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no pueda encontrar una base racional para explicar la determinación administrativa. *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 616 (2006).

Ahora bien, **nuestro estado de derecho establece que los organismos administrativos retienen la potestad de corregir su error si dicho error constituye una violación a la ley.** *Del Rey v. JACL*, 107 DPR 348, 355-356 (1978); *ELA v. Rivera*, 88 DPR 196, 199 (1963). Es decir, **un error administrativo no crea un estado de derecho que obligue a una agencia ni impida su corrección.** *Rivera Padilla v. OAT*, 189 DPR 315, 345 (2013); *González v. ELA*, 167 DPR 400, 413 (2006). Por ello, una parte no puede pretender ampararse en una actuación administrativa incorrecta o ilegal para beneficiarse de esta. *Magriz v. Empresas Nativas, Inc.*, 143 DPR 63, 71 (1997); véase, *Del Rey v. JACL*, supra.

Por otro lado, en *Quilés Hernández v. Del Valle*, 167 DPR 458 (2006), el Tribunal Supremo esbozó, en la nota al calce 12, que:

[E]s norma reiterada que las doctrinas de actos propios y estoppel, de ordinario, no aplican contra el Estado cuando hay de por medio una cuestión de interés público implicada. *Mendoza Aldarondo v. Asociación Empleados*, 94 D.P.R. 564 (1977); *Infante v. Tribl. Examinador Médicos*, 84 D.P.R. 308, 316-317 (1961); *Vives v. La Junta de Farmacia*, 24 D.P.R. 669 (1916). Véase, además, D.K. Thompson, *Equitable Estoppel of the Government*, 79 Colum. L. Rev. 551 (1979). (Énfasis nuestro).

III.

En el caso de autos, la señora Rivera Montañez comparece ante nuestra consideración y expuso, en síntesis, que la División de Revisiones Administrativas de la OGPe erró al alegadamente: (1) aplicar unas disposiciones reglamentarias distintas a las utilizadas por la OGPe para otorgar el permiso; (2) al no reconocer un hecho que fue litigado y adjudicado mediante sentencia previa por el TPI; y (3) al validar la expedición del permiso, a pesar de que el mismo

requería una consulta de ubicación y la consignación de determinaciones de hechos y conclusiones de derechos.

Previo a realizar cualquier análisis de los errores antes expuestos, nos parece meritorio atender, primero, un señalamiento incluido por la OGPe en su alegato. En su escrito, el ente administrativo **solicita que dejemos sin efecto el permiso de construcción otorgado**, pues expone que el Ing. Bonet Lorenzo, quien presentó la solicitud del permiso en representación de LHEE, INC., recomendó **llevar a cabo un análisis estructural de la edificación y dicha gestión no se realizó**. Debido a ello, la agencia considera que **fue un error haber certificado que la obra cumplía con los códigos de edificación aplicables, sin un debido análisis estructural de la propiedad**. Por lo cual, la OGPe entiende que lo correcto es que, como foro revisor, **dejemos sin efecto el permiso impugnado y devolvamos el caso al foro administrativo para que se subsane la solicitud en cuestión**.

Por su parte, LHEE, INC. se opone a la solicitud de la OGPe. En su alegato, la recurrida expuso que la petición de la agencia es tardía, pues entiende que esta: (1) no trajo a la atención de las partes el error señalado, ni tampoco solicitó subsanar el permiso durante el proceso de revisión administrativa llevado a cabo por la recurrente; (2) no presentó argumentos en la vista de revisión administrativa, celebrada el 29 de julio de 2022, dirigidos a solicitar que se dejara sin efecto el permiso expedido ni impugnó el Ing. Bonet Lorenzo a esos efectos; (3) no presentó una revisión administrativa sobre su determinación ni tampoco presentó como parte de sus argumentos finales una propuesta de subsanación y de devolución del caso a la agencia. Debido a las razones antes expuestas, LHEE, INC. considera que la OGPe no puede ir contra sus propios actos. Además, entiende que la agencia no puede subsanar un error fuera de los términos procesales dispuesto en ley para ello.

Al revisar los planteamientos antes expuestos, al palio del derecho antes reseñado forzoso es concluir que a LHEE, INC. no le asiste la razón.¹⁴ Del trámite procesal del caso de autos se desprende que el Ing. Bonet Lorenzo expuso en su Memorial Explicativo en apoyo al permiso de construcción que:

Los vagones están debidamente anclados a la losa de techo de tal manera que soportan los vientos huracanados hasta 200 millas. **No obstante, se le indicó al Propietario que debe realizar un análisis estructural a toda la edificación, toda vez que las columnas y las vigas del nivel de sub-sótano se encuentra en un estado no óptimo. A pesar de tener un armazón en acero para cubrir este defecto, el mismo debe ser certificado a través de un análisis más detallado.** Por lo antes indicado el suscribiente recomienda que se limite la ocupación a no más de veinte personas por nivel, hasta tanto no se corrija a cabalidad el defecto en las columnas y vigas inferiores. (Énfasis nuestro).¹⁵

Sin embargo, no consta del expediente que dicho análisis estructural se hubiese llevado a cabo por el propietario previo a la autorización del permiso por la agencia. Tampoco surge que se discutiera sobre el particular en alguna etapa del procedimiento para solicitar el permiso en cuestión ni LHEE INC. presentó evidencia que refute lo planteado por el ente gubernamental. Por lo cual, es forzoso concluir que en efecto se cometió el error señalado por la OGPe.

Por su parte, los planteamientos de la recurrida son a todas luces improcedentes, pues de la normativa jurídica antes consignada surge claramente que **los organismos administrativos retienen la potestad de corregir errores que sean contrarios a derecho.** De igual forma, se ha afirmado que **un error administrativo no crea un estado de derecho que obligue a una**

¹⁴ Además, entendemos meritorio consignar que la recurrente no presentó ante este tribunal una transcripción o exposición narrativa de la prueba oral vertida en la vista pública que celebró la OGPe en el caso de autos, conforme lo provisto por la Regla 66 del Reglamento de este tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 66. Por tal razón, debemos concluir también que esta falló en ponernos en posición de evaluar los testimonios orales vertidos en el presente caso. Ello pues, no contamos con los criterios necesarios para dilucidar si el foro recurrido incidió o no en la apreciación de dicha evidencia o si alguna determinación de hechos no se sostiene en base a la misma.

¹⁵ *Íd.*, a la pág. 3.

agencia ni impida su corrección. Por lo cual, una parte no puede pretender ampararse en una actuación administrativa incorrecta o ilegal para beneficiarse de esta.

Además, y como mencionamos previamente, es norma reiterada en nuestro ordenamiento que **las doctrinas de actos propios y estoppel, de ordinario, no aplican contra el Estado cuando hay de por medio una cuestión de interés público implicada.** En este caso, la naturaleza de la acción omitida alcanza, precisamente, ese nivel de importancia. Esto pues, el análisis estructural sugerido por el ingeniero tiene como propósito salvaguardar la integridad estructural de la propiedad objeto del permiso. Ello, a su vez, conlleva un impacto directo sobre la seguridad de todas las personas que acuden al negocio para disfrutar del mismo.

En vista de lo antedicho, procede revocar el dictamen recurrido según solicitado por la OGP, y como efecto de ello, dejar sin efecto el permiso otorgado y devolver el caso a la agencia para que se subsane el error cometido. Por otro lado, entendemos necesario hacer notar que las doctrinas de deferencia y corrección que le debe esta *Curia* a las determinaciones de las agencias administrativas corresponden a este honorable cuerpo y no a la revisión intragencial.¹⁶ Es decir, dichos estándares aplican de este

¹⁶ Resalta a la atención la forma en que la División de Revisiones Administrativas aplica estas doctrinas, sobre las cuales también basa su decisión, al hacerlas constar en las determinaciones de la *Resolución de Revisión Administrativa*. En esa ocasión, la referida Resolución dicta:

Examinada la prueba presentada en Sala y la obrante en el expediente, concluimos que la presunción de corrección que permea a la determinación de la OGP no fue rebatida por la parte Recurrente. Nuestro más alto foro ha reiterado que en nuestra jurisdicción las determinaciones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. [cita omitida]. Por lo tanto, la parte que impugna una determinación de una agencia administrativa le corresponde establecer que la misma se tomó en ausencia de evidencia sustancial. [citas omitidas] [...]

Las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, por contar con la experiencia y conocimientos altamente especializados sobre los asuntos a su cargo. De ahí que los tribunales deben limitarse a indagar sobre la razonabilidad de la decisión del foro administrativo sin sustituirle por su propio criterio, salvo que se infrinjan valores constitucionales fundamentales o se trata de actuaciones

foro revisor hacia el organismo recurrido y no internamente desde el proceso de revisión administrativa de la OGPe hacia la propia agencia, como de hecho fue aplicado por la División de Revisiones Administrativas en este caso.

En fin, acorde con la determinación arribada se hace innecesario atender los señalamientos de error planteados por la recurrente.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Resolución* recurrida y a su vez, dejamos sin efecto el permiso de construcción impugnado. Además, devolvemos el caso a la agencia para que se subsane el error cometido en la evaluación del referido permiso de construcción.

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

claramente arbitrarias. [cita omitida]. Véase, Apéndice del Recurso, a la pág. 16.