

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ASOCIACIÓN DE TITULARES
DE LA URBANIZACIÓN VILLA
DOS PINOS, INC.,
REPRESENTADA POR SU
PRESIDENTA MARÍA
GUERRERO DE LEÓN, QUIEN
TAMBIÉN COMPARECE EN SU
CARÁCTER PERSONAL POR SER
PARTE ADVERSAMENTE
AFECTADA

Recurrentes

v.

DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO ECONÓMICO Y
COMERCIO, OFICINA DE
GERENCIA DE PERMISOS
(OGPe)

Agencia Recurrída

JEAMALY RIVERA PÉREZ

Recurrída

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente del
Departamento de
Desarrollo
Económico y
Comercio, Oficina de
Gerencia de
Permisos (OGPe),

Caso número:
2023-494695-PU-
223642

Sobre:
Permiso de Uso

KLRA202300327

Panel integrado por su presidenta, la juez Domínguez Irizarry, la juez Rivera Marchand y la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2023.

Comparece ante nos la parte recurrente, María Guerrero De León, por sí y en representación de la Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos, Inc., para que revisemos el Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** para operar un alojamiento y desayuno, expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos el 3 de junio de 2023.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se desestima el presente recurso de revisión judicial por academicidad.

I

El 3 de junio de 2023, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) expidió el Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** a favor de Jeamaly Rivera Pérez (recurrida) para operar un alojamiento y desayuno (*Bed & Breakfast*) en el Municipio de San Juan.

Número Identificador

SEN2023 _____

En desacuerdo, el 30 de junio de 2023, María Guerrero De León, por sí y en representación de la Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos, Inc. (recurrente), compareció ante nos y señaló los siguientes errores:

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 a favor de la recurrente Jeamaly Rivera Pérez para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* en el Núm. 827 de la Calle Diana de la Urbanización Villa Dos Pinos, en San Juan, Puerto Rico, toda vez que la referida propiedad no es ocupada ni reside en ella la recurrente Jeamaly Rivera Pérez ni su familia; ello, en violación a lo requerido reglamentariamente para otorgarse este permiso de que una familia o persona resida permanentemente en la propiedad y como operador del alojamiento e incluya el servicio de desayuno en la tarifa. Tomo XII, Romanos III, Glosario de Términos, Núms. 66 y 67, del anulado *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, Reglamento Conjunto 2020, Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020, como del reciente reglamento aprobado por emergencia por la Junta de Planificación de Puerto Rico, *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 a favor de la recurrente Jeamaly Rivera Pérez para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* en el Núm. 827 de la Calle Diana de la Urbanización Villa Dos Pinos, en San Juan, Puerto Rico, cuando ha mediado engaño, toda vez que la recurrente y operaria Jeamaly Rivera Pérez ni su familia residen permanentemente en la propiedad, por lo cual dicho permiso deber [sic] ser revocado, de conformidad con el Artículo 9.10 de la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, (23 LPRA sec. 9019i).

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 a favor de la recurrente Jeamaly Rivera Pérez para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* en el Núm. 827 de la Calle Diana de la Urbanización Villa Dos Pinos, en San Juan, Puerto Rico, cuando la recurrente Jeamaly Rivera Pérez, por los dos últimos años, lo que ha operado, sin ningún tipo de permiso, es un *Alojamiento Suplementario a Corto Plazo (Short Term Rental)*.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* utilizando como fuente de derecho el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, conocido como Reglamento

Conjunto 2020, el cual fue anulado por este Honorable Tribunal de Apelaciones en los casos *Comité Pro Seguridad ARRAQ y ARESPA y su presidenta Vanessa D. Ríos Grajales v. Junta de Planificación*, KLRA20210044; *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y [p]ara [l]a Naturaleza, Inc. v. ELA et. al.*, KLRA20210047. El permiso de uso certificado por el Profesional Autorizado es nulo, por haberse otorgado bajo un cuerpo reglamentario anulado.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* en la Urbanización Villa Dos Pinos, en San Juan, Puerto Rico, la cual cuenta con cláusulas restrictivas consignadas en la Escritura Pública Núm. 57 de 27 de junio de 1952, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, que impone un gravamen reales [sic] oponible *erga omnes* sobre todos los solares que prohíbe el uso de la propiedad para los propósitos pretendidos en el [P]ermiso de [U]so 2023-494695-PU-223642.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* para la explotación comercial de una propiedad sita en la Urbanización Villa Dos Pinos, la cual cuenta con el *Reglamento General y Cláusulas Restrictivas de la Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos* de 5 de junio de 2005, según enmendado, que prohíben el uso pretendido.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* para operar en la referida propiedad sin evaluar la totalidad de los trámites anteriores consignados en el expediente electrónico del *Single Business Portal* aun cuando la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan le había requerido a la recurrida Jeamaly Rivera Pérez, someter evidencia del Permiso de Construcción o Pre-Consulta de Edificabilidad para la habitación de residencia como hospedería.

Erró el Profesional Autorizado y la OGPe al emitir el Permiso de Uso 2023-494695-PU-223642 para operar un *Alojamiento y Desayuno (Bed & Breakfast)* en la Urbanización Villa Dos Pinos, en San Juan, Puerto Rico, sin haber notificado de dicha intención y solicitud a la recurrente *Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos, Inc.*, para esta poder intervenir y fijar su oportuna oposición ante el Profesional Autorizado y la OGPe.

En cumplimiento con nuestra *Resolución* emitida el 10 de julio de 2023, el 31 del mismo mes y año, la parte recurrida compareció mediante *Alegato en Oposición a Revisión Judicial*. En lo pertinente, alegó que, debido a un error involuntario del Profesional Autorizado de la OGPe, se emitió el Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** a su favor para operar un *Bed and Breakfast* en una propiedad en la que esta no residía. Arguyó que, al percatarse del error, previo a la presentación del presente

recurso, solicitó la enmienda del uso para un alojamiento suplementario a corto plazo (Airbnb), el cual representaba la actividad intencionada inicialmente. Planteó que los requerimientos para la operación de un *Bed and Breakfast* eran distintos a los de un Airbnb, por lo que cualquier determinación de este Foro con relación al Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** constituiría una opinión consultiva.

Posteriormente, el 3 de agosto de 2023, la parte recurrida presentó una *Moción Sometiendo Documento en Apoyo a Alegato en Oposición a Revisión Judicial*. Reiteró que, previo a la presentación del recurso de epígrafe, había solicitado la enmienda al Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** para cambiar el uso para operar un Airbnb. Indicó que, el 31 de julio de 2023, la OGPe expidió el Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**227588** a esos efectos. A su vez, la parte recurrente acompañó su pliego con evidencia que sustentó su alegación.

En vista de ello, el 13 de septiembre de 2023, emitimos una *Resolución* mediante la cual le ordenamos a la parte recurrente a que mostrara causa por la cual no debíamos desestimar el recurso de autos por academicidad. En la alternativa, le otorgamos el mismo término para informar si desistía del recurso.

Vencido el término sin que la parte recurrente mostrara justa causa o desistiera, procedemos a resolver.

II

Sabido es que los tribunales solo pueden resolver casos que sean justiciables. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 68 (2017); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 931 (2011). El principio de la justiciabilidad gobierna el ejercicio de la función revisora de los tribunales, fijando la jurisdicción de estos. Conforme a dicho principio, los tribunales limitan su intervención a resolver controversias reales y definidas que afectan las relaciones jurídicas de partes antagónicas u opuestas. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 815 (2021); *U.P.R. v. Laborde*

Torres y otros I, 180 DPR 253, 279-280 (2010); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552, 583-584 (1958).

La doctrina de la academicidad constituye una de las manifestaciones de la justiciabilidad. *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra. Una controversia es académica cuando los acontecimientos y cambios fácticos tornan en ficticia su solución, de tal modo que un fallo del tribunal no tendría efectos prácticos. *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268, 283 (2010), citando a *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, 109 DPR 715, 724-725 (1980). Por tal razón, se debe evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si la controversia entre las partes sigue viva y subsiste con el tiempo. *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra, pág. 816; *Pres. del Senado*, 148 DPR 737, 759 (1999). Cuando un tribunal determine que un caso es académico, su deber es abstenerse de considerar los méritos de ese caso, pues deja de ser justiciable y, en su consecuencia, no es apto para la intervención judicial. *Íd.* Con esta limitación sobre el poder de los tribunales, se persigue evitar el uso innecesario de los recursos judiciales y obviar pronunciamientos autoritativos de los tribunales que resulten superfluos. *C.E.E. v. Depto. de Estado*, 134 DPR 927, 935-936 (1993).

Ahora bien, la doctrina de academicidad admite excepciones que operan cuando: (1) se plantea una cuestión recurrente que tienda a evadir la revisión judicial; (2) la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero el cambio no aparenta ser permanente; y (3) subsisten consecuencias colaterales vigentes. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, supra, págs. 74-75; *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 983 (2011).

Por otro lado, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83, provee para solicitar la desestimación de todo recurso que haya advenido académico, así como para la desestimación *motu proprio* por esta Curia. En lo pertinente, la referida regla establece lo siguiente:

[...]

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

- (1) Que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción.
- (2) Que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.
- (3) Que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe.
- (4) Que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos.
- (5) **Que el recurso se ha convertido en académico.**

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) de esta regla.

[...] (Énfasis nuestro).

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

III

Sabido es que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no poseen discreción para asumirla donde no la tienen. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, 204 DPR 374 (2020). Por consiguiente, los asuntos relacionados a la jurisdicción de un tribunal son privilegiados y deben atenderse con primicia. *Íd.* Por tratarse de un asunto de índole jurisdiccional, procedemos a evaluar la aplicabilidad de la doctrina de academicidad al caso de autos. Veamos.

Conforme surge del expediente de autos, esta Curia carece de autoridad para entender sobre los méritos de la cuestión que la parte recurrente propone en sus señalamientos de error, toda vez que la misma no es de carácter justiciable. De los documentos sometidos ante nuestra consideración, se desprende que la parte recurrente solicitó la revisión judicial del Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**223642** para operar un *Bed & Breakfast*, el cual fue enmendado con posterioridad a la presentación del recurso ante nos. Al revisar la *Moción Sometiendo Documento en Apoyo a Alegato en Oposición a Revisión Judicial*, tomamos conocimiento

del Permiso de Uso Núm. 2023-494695-PU-**227588** que incluye la aludida enmienda, la cual tuvo el efecto de variar el uso del permiso a uno para operar un Airbnb. Es decir, entre los comparecientes ya no existe una controversia real que amerite el ejercicio de nuestras funciones judiciales. Por consiguiente, resulta forzoso resolver que la controversia de autos se tornó académica, ello por no existir intereses antagónicos entre las partes que ameriten la intervención de la maquinaria judicial.

A tenor con lo antes expuesto, en ausencia de disputa legítima entre los aquí comparecientes, así como la inaplicabilidad de las excepciones a la doctrina de academicidad, resulta improcedente emitir una expresión sobre los errores señalados, toda vez que no ha de incidir sobre sus derechos.

IV

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos el presente recurso de revisión judicial por academicidad.

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

Notifíquese inmediatamente.

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