

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL III		
AUTOPISTAS METROPOLITANAS DE PUERTO RICO, LLC Apelante V. B BILLBOARD NC, LLC y OTROS Apelado	TA2026AP00786	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Civil. Núm. BY2025CV05633 Sobre: INJUNCTION (Entredicho Provisional, Injunction Preliminar y Permanente)
Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Santiago Calderón y la Juez Martínez Cordero. Hernández Sánchez, Juez Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026. El 23 de julio de 2026, Autopista Metropolitanas de Puerto Rico, LLC, (Metropistas o apelante) compareció ante nos mediante <i>Apelación</i> y solicitó la revocación de la <i>Sentencia</i> emitida el 16 de julio de 2026 y notificada el 22 de julio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). En virtud de dicho dictamen, dictó sentencia sumaria a favor de B Billboard NC, LLC, B-Billboard Corp. y B-Billboard Aggregator, LLC h/n/c B Media Group (B Media o apelada). En consecuencia, desestimó sumariamente todas las reclamaciones del apelante y ordenó el archivo del caso. De igual forma, en esta misma fecha, Metropistas presentó una solicitud de auxilio de jurisdicción en la cual solicitó la paralización de las obras hasta tanto atendiéramos los méritos del recurso apelativo. Examinada la solicitud de auxilio, un panel especial la declaró Ha Lugar mediante <i>Resolución</i> emitida el 23 de julio de 2026.		

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **confirmamos** el dictamen apelado.

I.

El 27 de octubre de 2025, Metropistas presentó una *Demanda Jurada* sobre sentencia declaratoria; entredicho provisional, *injunction* preliminar y permanente a tenor con la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57; e *injunction* estatutario al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del proceso de Permisos de Puerto Rico* (Ley Núm. 161-2009), 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, en contra de B Media, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y el Ing. Álvaro Polanco Quiñones (ingeniero Polanco) (en conjunto, los apelados).¹ En esta, alegó que era la encargada de operar y administrar la carretera PR-22 en virtud de un *Contrato de Concesión* (Contrato), que suscribió el 27 de mayo de 2011 con la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (ACT). Manifestó que, según el *Schedule 14* de referido acuerdo, las áreas concesionadas incluían el *right of way* de la autopista interestatal PR-22 y, además, que comprendían franjas adicionales necesarias para el acceso, inspección y mantenimiento de la infraestructura vital y de los puentes.

No obstante, sostuvo que, dentro de esos terrenos concesionados y, específicamente en el kilómetro 11 de la PR-22 en ambas direcciones, B Media estaba en proceso de construir dos vallas publicitarias (tipo *billboards*) sin su autorización. Señaló que dichas vallas publicitarias estaban instalándose entre dieciséis y diecisiete pies de los parapetos y la servidumbre de paso de la PR-22, lo que violentaba lo dispuesto en el Contrato e infringía la normativa, tanto estatal como federal.

¹ Véase, Entrada Núm. 1, SUMAC TPI.

A tales efectos, esbozó que contrató a un agrimensor, el Ing. Roberto Ramos Ramos (ingeniero Ramos), para que interpretara el *Schedule 14* y así pudiera confirmar que en efecto las vallas publicitarias estuvieran dentro los límites concesionados. Por otra parte, esgrimió que los *billboards* estaban ubicados en una zona catalogada como *Conservación de Recursos* según la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Expuesto lo anterior, puntualizó que las actuaciones de B Media constituían una intromisión ilegal en terrenos bajo su posesión, administración y responsabilidad exclusiva. Además, enunció que el ingeniero Polanco, en su carácter profesional, fue el responsable del trámite de permisos para la valla publicitarias objeto del litigio y quien presentó ante las agencias concernidas información inexacta, incompleta y/o engañosa, a fin de viabilizar la instalación en terrenos que no estaban disponible para tal uso. En particular, señaló que referido ingeniero certificó como correcto planos y documentos que no reflejaban la realidad física y jurídica de los terrenos concesionados, omitían la existencia del *Schedule 14* del Contrato y de la concesión administrativa inscrita en el Registro de la Propiedad. Razonó que dicha actuación indujo a error a la OGPe, provocando que la agencia emitiera los permisos de construcción 2023-488399-PCOC-305028 y 2023-488388-PCOC-302439 de forma contraria a derecho.

Por todo lo cual, solicitó al TPI los siguientes remedios:

1. Expida un entredicho provisional, injunction preliminar e injunction permanente en el que ordene a los Codemandados BMedia a cesar y desistir de instalar y/o construir las vallas publicitarias en violación al Contrato de Concesión y a la legislación aplicable;
2. Declare que la instalación y/o construcción de las vallas publicitarias está dentro de los límites de concesión de Metropistas; que la instalación y construcción de las vallas publicitarias incumple con la legislación y reglamentación aplicable, y que los permisos de construcción 2023 488399-PCOC-305028 y 2023-488388-PCOC-302439 son nulos;

3. Revoque los referidos permisos de construcción;
4. Ordene a los Codemandadas BMedia a desinstalar, demoler y/o remover las vallas publicitarias de los terrenos concesionados a Metropistas; y
5. Determine que las Codemandadas BMedia incurrieron en conducta temeraria e imponga honorarios por temeridad según la Regla 44.1 de Procedimiento Civil a favor de Metropistas.

De igual forma, en esa misma fecha, sometió una *Solicitud Urgente de Injunction Estatutario, Entredicho Provisional e Injunction Preliminar*.²

Evaluated ambos escritos, el 28 de octubre de 2026, el TPI emitió y notificó una *Orden y Citación*.³ Allí, expuso que, tras haber considerado la naturaleza extraordinaria de la situación descrita en la solicitud, declaró la misma Ha Lugar. Por lo cual, expidió un entredicho provisional donde ordenó la paralización total e inmediata de la construcción e instalación de las vallas publicitarias en los terrenos objetos del litigio. Además, que conforme a lo dispuesto en la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, señaló vista para el 3 de noviembre de 2025 para dilucidar si procedía o no la concesión del remedio de injunction preliminar.

Tras varios incidentes innecesarios pormenorizar, el 25 de noviembre de 2025, B Media presentó una *Moción solicitando determinación del marco procesal aplicable al injunction emitido y otros asuntos*.⁴ Mediante esta, solicitó al TPI que aclarara si el remedio de injunction se estaba llevando a cabo conforme a la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, o al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*. Manifestó que, la distinción entre ambos mecanismos era fundamental ya que se trataba de dos remedios con propósitos, estructuras, exigencias y efectos radicalmente distintos. Arguyó que dicha omisión creaba un estado de incertidumbre

² Véase, Entrada Núm. 2, SUMAC TPI.

³ Véase, Entrada Núm. 18, SUMAC TPI.

⁴ Véase, Entrada Núm. 76, SUMAC TPI.

procesal incompatible con los principios constitucionales que protegían el derecho de toda parte a conocer el marco normativo bajo el cual debía defenderse. Por lo cual, petitionó que, entre otros remedios, que el TPI esclareciera la vía legal bajo la cual emitió el remedio de injunction preliminar.

Por otra parte, el 26 de noviembre de 2025, la ACT presentó una *Solicitud de Intervención como parte demandante*.⁵

En esta misma fecha, el TPI emitió y notificó una *Orden* que, entre otras cosas, autorizó la intervención de la ACT.⁶

El 5 de diciembre de 2025, Metropistas presentó su *Oposición a “Moción solicitando determinación del marco procesal aplicable al injunction emitido y otros asuntos” (SUMAC 76)*.⁷ En lo particular, esbozó que no existía impedimento respecto a la acumulación de un injunction preliminar bajo la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, y un injunction estatutario al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, en una misma reclamación. Por lo cual, solicitó que se declarara No Ha Lugar la solicitud de B Media.

Evalutados ambos escritos, el 12 de diciembre de 2025, el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria* que notificó el 15 de diciembre de 2025.⁸ En esencia, concluyó que nada en nuestro ordenamiento impedía la acumulación de un injunction preliminar bajo la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, y los remedios estatutarios a tenor con el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*. En cambio, juzgó que la normativa vigente no solo lo permitía, sino que lo hacía necesario para proteger eficazmente el orden jurídico en casos como el presente. Por lo cual, resolvió que procedía ventilar la vista de injunction preliminar como medida provisional y protectora, y

⁵ Véase, Entrada Núm. 77, SUMAC TPI.

⁶ Véase, Entrada Núm. 79, SUMAC TPI.

⁷ Véase, Entrada Núm. 85, SUMAC TPI.

⁸ Véase, Entrada Núm. 92, SUMAC TPI.

permitir que el pleito continuara al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

Insatisfecha, el 29 de diciembre de 2025, la apelada instó un recurso de *certiorari* con el alfanumérico TA2025CE00966,⁹ en conjunto a una solicitud de auxilio de jurisdicción. Atendida dicha solicitud de auxilio, un panel hermano la declaró No Ha Lugar mediante *Resolución* notificada el 12 de enero de 2026.¹⁰ Asimismo, el 12 de febrero de 2026, ese foro apelativo emitió una *Sentencia* en la cual expidió el auto de *certiorari* y confirmó la determinación emitida el 12 de diciembre de 2025.¹¹ Precisamos que dicho mandato fue notificado el 21 de abril de 2026.¹²

Por otra parte, el 9 de enero de 2026, Metropistas presentó una *Demanda Enmendada*, para los efectos de, entre otras cosas, añadir a la ACT como parte demandante.¹³

En respuesta, el 30 de enero de 2026, la OGPe presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*.¹⁴ De igual forma, el 11 de febrero de 2026, B Media presentó su *Contestación a Demanda Enmendada, otros extremos y reservas*.¹⁵

Así las cosas, el 13 de febrero de 2026, Metropistas y la ACT presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*.¹⁶ En primer lugar, expusieron los hechos que, a sus juicios, no estaban en controversia. Luego, argumentaron que, conforme a estos hechos, se demostró que los permisos fueron expedidos a base de certificaciones incorrectas y falsas por lo que procedían su revocación como cuestión de derecho.

⁹ Véase, Entrada Núm. 99, SUMAC TPI.

¹⁰ Véase, Entrada Núm. 104, SUMAC TPI.

¹¹ Véase, Entrada Núm. 132, SUMAC TPI.

¹² Véase, Entrada Núm. 174, SUMAC TPI.

¹³ Véase, Entrada Núm. 102, SUMAC TPI.

¹⁴ Véase, Entrada Núm. 105, SUMAC TPI.

¹⁵ Véase, Entrada Núm. 111, SUMAC TPI.

¹⁶ Véase, Entrada Núm. 117, SUMAC TPI.

De igual forma, esbozaron que a tenor con el Artículo 5-01 de la Ley Núm. 54 de 30 de mayo de 1973, según enmendada, también conocida como la *Ley de Administración, Conservación y Policía de las Carreteras Estatales de Puerto Rico* (Ley Núm. 54-1973), 9 LPRA sec. 2101 *et seq.*, se requería autorización del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) para poder construir una edificación a menos de veinticinco (25) metros de distancia del límite de la servidumbre de paso de la carretera, lo cual no surgía del expediente administrativo. Además, señalaron que los permisos de construcción fueron otorgados a la empresa Target Point y de los autos no existía constancia de que B Media haya presentado ante la OGPe una solicitud formal de transferencia de dichos permisos.

El 19 de marzo de 2026, la OGPe presentó una *Moción en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria de Autopistas Metropolitanas de Puerto Rico*.¹⁷ Allí, alegó que la obra de construcción cumplía con las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 1999, según enmendada, conocida como la *Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de 1999* (Ley Núm. 355-1999), 9 LPRA sec. 51 *et seq.* Asimismo, manifestó que el apelante no tenía un interés propietario que podría verse afectado dado que su contrato era para operar, mantener, construir o rehabilitar la PR-22 y que la construcción propuesta era en el predio colindante.

A su vez, indicó que Metropistas y la ACT realizaron una interpretación errónea de la normativa al determinar que era obligatorio presentar una solicitud de transferencia del permiso de construcción. Sostuvo que, a pesar existir un trámite de transferencia de permiso de construcción, la naturaleza de los permisos era “In Rem”. Además, señaló que la Ley Núm. 355-1999,

¹⁷ Véase, Entrada Núm. 156, SUMAC TPI.

supra, disponía que la transferencia de permisos no perjudicaba su validez.

Por otra parte, en esta misma fecha, B Media presentó su *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Que se dicte Sentencia Sumaria a favor de la Parte Demandada*.¹⁸ En esencia, manifestó que, como cuestión de derecho, no podía sostenerse que la OGPe fue inducida a error toda vez que la clasificación del predio, los comentarios de la ACT, los planos y los memoriales explicativos, entre otros, constaban en el récord del trámite administrativo. Por ello, señaló que la única controversia pendiente para atender era la alegada existencia de un *right of way* en el área debajo del puente.

De igual forma, esbozó que no se podía utilizar el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, como mecanismo para revisar, fuera de término, la corrección sustantiva de toda determinación administrativa con la cual un tercero discrepe. Sostuvo que la parte que entendiera que la autorización de los permisos por la OGPe era incorrecta tenía que impugnarla dentro de los términos dispuestos por ley, lo cual no ocurrió. Así, planteó que, en la presente etapa, solo procedía cuestionar si se indujo a error a la agencia mediante la ocultación o falsedad de un hecho material que no estuviera ante su consideración. Por lo que, arguyó que no procedía el petitorio sumario presentado por el apelante y la ACT, pero sí a su favor.

A su vez, puntualizó que los planteamientos de Metropistas y la ACT giraban más a que la OGPe interpretó incorrectamente un marco reglamentario que tuvo ante sí, sin embargo, que esto no constituía fraude, dolo u ocultación material. Asimismo, manifestó que la alegada servidumbre tampoco impedía la adjudicación sumaria a su favor, ya que no se presentó prueba admisible

¹⁸ Véase, Entrada Núm. 158, SUMAC TPI.

específica que ubicara tal carga real en el lote exacto donde se levantaron los *billboards*.

El 3 de abril de 2026, el ingeniero Polanco presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.¹⁹ Allí, alegó que para poder una solicitud al amparo del Artículo 14.1 de la ley Núm. 161-2009, *supra*, primero se debía derrotar la presunción de corrección y legalidad que cobijaba un permiso expedido por la OGPe mediante la presentación de evidencia que demostrase *prima facie* la falsedad de la información que se pretendía impugnar. En ese sentido, esgrimió que los hechos materiales “incontrovertidos” presentados por los solicitantes no cumplían con este *quantum* requerido.

Por otro lado, expuso que los hechos que estaban en controversia eran, en su mayoría, en torno a los “requisitos” impuestos por la ACT, a pesar de carecer de reglamentación para imponerlos. Igualmente, señaló que la Ley Núm. 355-1999, *supra*, le confirió a la OGPe el total control del esquema de instalación de rótulos y anuncios en Puerto Rico. Ante ello, solicitó que se declarara No Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada.

Examinado los escritos, el 13 de abril de 2026, el TPI emitió una *Sentencia* que fue notificada al día siguiente.²⁰ En síntesis, concluyó que no procedía la solicitud de sentencia sumaria presentado por Metropistas y la ACT, pero sí a favor de BMedia. En consecuencia, desestimó la totalidad de las reclamaciones en el pleito y ordenó el archivo del caso.

Inconforme, el 16 de abril de 2026, Metropistas presentó una *Urgente moción de reconsideración para que se deje sin efecto la Sentencia dictada por falta de jurisdicción e incumplimiento con la*

¹⁹ Véase, Entrada Núm. 165, SUMAC TPI.

²⁰ Véase, Entrada Núm. 167, SUMAC TPI.

*Regla 36.3 de Procedimiento Civil.*²¹ En lo que nos concierne, alegó que el TPI actuó sin jurisdicción toda vez que no había recibido el mandato de este tribunal apelativo tras la expedición del recurso en el caso TA2025CE00999 antes de dictar sentencia sumaria. Por lo cual, arguyó que dicho dictamen era nulo e ineficaz y no podía sostenerse en derecho.

Atendida la reconsideración, el 20 de abril de 2026, el TPI emitió una *Orden* que la declaró No Ha Lugar, la cual fue notificada al día siguiente.²²

Insatisfecho, el 27 de abril de 2026, Metropistas instó un recurso de *Apelación* bajo el alfanumérico TA2026AP00426,²³ junto con una solicitud de auxilio de jurisdicción. Examinada la mencionada solicitud, un panel hermano la declaró Ha Lugar y, en consecuencia, ordenó la paralización de las obras de construcción.²⁴

Subsiguientemente, el 20 de mayo de 2026, dicho foro apelativo emitió una *Sentencia* donde determinó que el dictamen emitido por el TPI era nulo, ya que este carecía de facultad para atender los asuntos planteados ante el Tribunal de Apelaciones, tras la expedición del recurso TA2025CE00996.²⁵ A tales efectos, concluyó que el TPI no readquirió jurisdicción, sino hasta que se notificó el correspondiente mandato, lo cual ocurrió el 21 de abril de 2026.

Siendo ello así y recibido dicho mandato, el 16 de julio de 2026, el TPI emitió una *Sentencia* que notificó el 22 de julio de 2026.²⁶ Mediante esta, determinó que no se configuraron los presupuestos precisos del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, y que la presunción de corrección de los permisos expedidos

²¹ Véase, Entrada Núm. 168, SUMAC TPI.

²² Véase, Entrada Núm. 169, SUMAC TPI.

²³ Véase, Entrada Núm. 173, SUMAC TPI.

²⁴ Véase, Entrada Núm. 177, SUMAC TPI.

²⁵ Véase, Entrada Núm. 179, SUMAC TPI.

²⁶ Véase, Entrada Núm. 188, SUMAC TPI.

por la OGPe no fue rebatida. Juzgó que la información que se invocaba como fundamento de nulidad ya obraba en expediente administrativo, por lo que la controversia giraba sobre la adjudicación y no respecto a hechos ocultos a la agencia. Por ello, expuso que lo promovido por el apelante constituía un intento de reabrir una revisión sobre determinaciones administrativas finales y firmes.

Por otra parte, en cuanto el alegado *right of way*, resolvió que la prueba sumaria presentada no alcanzó el umbral requerido para sostener los remedios extraordinarios que se solicitaban. Sostuvo que no era suficiente afirmar de manera general una servidumbre o una restricción asociada a la PR-22, sino que era indispensable presentar evidencia fáctica puntual a esos fines, lo cual no se realizó. Por lo cual, declaró No Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada por Metropistas y la ACT.

En cambio, juzgó que el petitorio sumario presentado por B Media articulaba una posición jurídicamente sostenible a base del expediente. Ante ello, dictó sentencia sumaria a favor de los apelados. En consecuencia, desestimó la totalidad de las reclamaciones promovidas al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, incluyendo las solicitudes de revocación de permisos, paralización de obras y demolición.

Inconforme, el 23 de julio de 2026, el apelante presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TPI AL NO DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE METROPISTAS, Y EN VEZ EMITIR SENTENCIA A FAVOR DE LOS DEMANDADOS, A PESAR DE QUE NO HAY CONTROVERSIA EN TORNO A QUE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN SE OBTUVIERON CON INFORMACIÓN INCORRECTA Y FALSA Y QUE LAS OBRAS INCUMPLEN CON LA LEGISLACIÓN ESTATAL Y FEDERAL APLICABLE Y SUPONEN UN RIESGO INMINENTE A LA SEGURIDAD VIAL.

ERRÓ EL TPI AL NO DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE METROPISTAS, Y EN VEZ EMITIR

SENTENCIA A FAVOR DE LOS DEMANDADOS, A PESAR DE QUE ESTOS INCUMPLIERON CON LA REGLA 36 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ENTRE OTRAS RAZONES POR NO HABER PRESENTADO PRUEBA ALGUNA PARA REBATIR LOS HECHOS INCONTROVERTIDOS PROPUESTOS POR METROPISTAS.

Cabe precisar que, junto a su recurso apelativo, Metropistas presentó una *Urgente solicitud de auxilio de jurisdicción*, en la cual solicitó la suspensión de los efectos de la sentencia apelada y la paralización inmediata de la construcción de los anuncios publicitarios en controversia. Atendida la referida solicitud, en esa misma fecha, un panel especial de este Tribunal emitió una *Resolución* donde declaró Ha Lugar la paralización de los procedimientos y, además, les concedió a los apelados hasta el 10 de agosto de 2026, para presentar su alegato.

En desacuerdo, el 28 de julio de 2026, B Media presentó una *Urgente moción de reconsideración y solicitud para que se deje sin efecto la resolución de paralización*. Examinada la moción de reconsideración, dicho panel la declaró No Ha Lugar mediante *Resolución* emitida el 30 de julio de 2026.

Así las cosas, el 10 y 13 de agosto de 2026, B Media y el ingeniero Polanco presentaron sus alegatos en oposición, respectivamente, donde ambos negaron la imputación de los errores señalados. No obstante, la OGPe no compareció dentro del término dispuesto para ello, por lo que damos por perfeccionado el recurso y procedemos a resolver el asunto ante nos. *Veamos*.

II.

-A-

En esencia, como mencionamos anteriormente, el principio rector de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes envueltas en un pleito legal, una solución justa, rápida y económica en todo procedimiento. Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.1. El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36

de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, hace viable este objetivo en aquellos casos en que surja de forma clara que no existen controversias materiales de hechos que requieren ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita.

Conforme a la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*, se dictará sentencia sumaria “si las alegaciones, deposiciones, contestaciones e interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. A estos efectos, el foro judicial tiene la potestad para disponer de asuntos pendientes sin la necesidad de celebrar un juicio, esto debido a que lo que restaría sería aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Roldan Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018).

Es menester destacar que, solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012). Por lo tanto, no procede dictar sentencia sumaria cuando no existe una clara certeza sobre todos los hechos materiales en la controversia. Íd. Aun así, “[c]ualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, sino que tiene que ser una cuestión que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, 208 DPR 263, 277 (2021).

La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que

el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. Al solicitar dicho remedio, la parte que promueve la sentencia sumaria “deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 310 (2013).

Por su parte, la parte que se opone a la sentencia sumaria no puede tomar una actitud pasiva y descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 677. Por el contrario, esa persona viene obligada a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente en su solicitud puesto que, si incumple con lo antes mencionado corre el riesgo de que se dicte sentencia es su contra. *SLG Zapata- Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432. Específicamente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, expone los criterios que debe cumplir la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. Al amparo de dicha regla, en la oposición a la solicitud de sentencia sumaria el promovido debe, como parte de su carga desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia, y, además para cada uno de ellos debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.

En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 757 (2012).

Ahora bien, según *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el TPI al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. Íd. Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Íd. Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa, ya que esta tarea le corresponde al TPI. Íd.

Por otro lado, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015), el Tribunal Supremo estableció que al revisar una determinación del TPI en la que se concedió o denegó una moción de sentencia sumaria debemos: (1) examinar de *novo* el expediente; (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. Montalvo, supra*; (3) en el caso de una revisión de una sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no; y (4) de encontrar que los hechos materiales no están en controversia, debemos revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. *Rivera Matos, et al. v. Triple-S et al.*, 204 DPR 1010, 1025 (2020).

-B-

La Ley Núm. 161 de 2009, según enmendada, también conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.* (Ley Núm. 161-2009), es el precepto legal que “establece el marco jurídico y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos”

por el Gobierno de Puerto Rico. *Laureano v. Mun. de Bayamón*, 197 DPR 420, 433 (2017). Por ello, se creó la OGPe, a la cual se le encomendó la facultad de evaluar, conceder o denegar permisos relacionados con el desarrollo de obras de construcción y el uso de terrenos. *Díaz Vázquez et al. v. colón Peña et al.*, 214 DPR 1135, 1144 (2024).

En lo que nos ocupa, el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, confiere a una parte con interés propietario o personal que pudiera verse afectado, la potestad de presentar una solicitud de recursos extraordinarios ante el Tribunal de Primera Instancia a fin de solicitar “la revocación de un permiso, la paralización de una obra, la demolición de obras, entre otros remedios”. *Íd.*, pág. 1144.

A tales efectos, referido artículo dispone que:

La Junta de Planificación, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, o una Entidad Gubernamental Concernida que haya determinado que sus leyes y reglamentos han sido violados podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa con la intención de inducir a error al ente que emite el permiso, y que en cualquiera de los casos, ya sea por la información incorrecta o falsa, de haberse considerado todos los factores reales, no lo hubiera aprobado; 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 o de una construcción autorizada mediante permiso, para la cual no se hayan realizado los pagos correspondientes a aranceles, pólizas, arbitrios y sellos; 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. Cualquier persona privada, natural o jurídica, podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar los remedios aquí dispuestos, siempre que alegue de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado.

No será de aplicabilidad este artículo en aquellos casos en los que se traten de errores u omisiones procesales que sean subsanables y no representen un daño inminente, vinculante al interés propietario o personal del promovente. En estos casos se seguirán los procesos de fiscalización de permisos que se establecen en esta ley, así como en otras leyes y reglamentos aplicables.²⁷

[...]

Por otra parte, en cuanto el proceso de revocación de permisos otorgados, el Artículo 9.10 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, establece que:

Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los Profesionales Autorizados. No obstante, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado. [...]. 23 LPRA Sec. 9019i.

III.

En el recurso que nos ocupa, Metropistas nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 16 de julio de 2026 y notificada el 22 de julio de 2026. Específicamente en su primer señalamiento de error, adujo que el TPI incidió al no dictar sentencia a su favor, a pesar de que no existía controversia en torno a que los permisos de construcción se obtuvieron con información incorrecta y falsas. Sostuvo que, el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, contemplaba expresamente la revocación judicial de permisos obtenidos bajo las circunstancias antes descrita. Por lo cual, arguyó que no se podía levantar la presunción de legalidad y corrección

²⁷ Señalamos que dicho texto es conforme a las enmiendas realizadas en virtud de la Ley Núm. 82 del 12 de mayo de 2026, la cual entró en vigor inmediatamente después de su aprobación y estaba vigente al momento que se emitió la *Sentencia* apelada el 16 de julio de 2026 y su posterior notificación el 22 de julio de 2026.

según codificado en el Artículo 9.10 de dicho estatuto como una barrera absoluta contra revisión judicial.

Por otra parte, manifestó que procedía la paralización de las obras ya que fueron iniciadas sin contar con las autorizaciones y los permisos correspondientes. En particular, indicó que se requería un permiso del DTOP para realizar una construcción de edificación a menos de veinticinco (25) metros de distancia del límite de la servidumbre de paso de la carretera, lo cual no constaba en el expediente administrativo. Asimismo, expresó que los permisos de construcción fueron otorgados originalmente a nombre de la empresa Target Point y que no constaba en los autos una solicitud formal de transferencia según requería el Artículo 9.7 de la Ley Núm. 161-2009, *supra* y la Regla 3.2.6 del Reglamento Núm. 9473 del 16 de junio de 2023, también conocido como el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* (Reglamento Núm. 9473).²⁸ Además, puntualizó que las obras de construcción

²⁸ A tales efectos, el Artículo 9.7 dispone que:

Cuando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, la Oficina de Gerencia de Permisos transferirá, a más tardar al tercer día laborable de presentada la correspondiente solicitud de transferencia, a nombre del nuevo dueño o entidad, aquellos permisos expedidos por la Oficina de Gerencia, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o por un Profesional Autorizado al amparo de las disposiciones de esta Ley para realizar una obra o actividad autorizada a la entidad o dueño de la propiedad. Esta transferencia sólo conllevará la presentación de los formularios requeridos y el pago de los correspondientes cargos ante la Oficina de Gerencia de Permisos, según establecido por reglamento. La Oficina de Gerencia de Permisos notificará la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y/o municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan.

Por otra parte, la Regla 3.2.6 del Reglamento Núm. 9473 establece que:

- a. Cuando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad la OGPe realizará la transferencia del permiso de manera automática a nombre del nuevo dueño o entidad, siempre y cuando se someta lo siguiente:
1. Solicitud de transferencia a nombre del nuevo dueño o sucesor
 2. Copia del permiso de construcción expedido objeto de transferencia
 3. Realizar el pago correspondiente
 4. Evidencia Titularidad
- [...]

incumplían con la normativa estatal y federal aplicable y que colindaban con la PR-22, la cual administraba, mantenía y operaba.

Respecto al segundo señalamiento de error, manifestó que el TPI erró al dictar sentencia sumaria a favor de los apelados cuando estos incumplieron con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. En esencia, esbozó que las oposiciones presentadas no establecieron una controversia real de hechos que impidieran la adjudicación sumaria del pleito. Asimismo, manifestó que las partes no presentaron prueba admisible para refutar los hechos expuestos como incontrovertidos en su petitorio sumario, ni para sustentar las defensas afirmativas.

Ahora bien, como es sabido, es norma reiterada que el mecanismo de sentencia sumaria, consagrado en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, persigue adelantar una solución justa, rápida y económica de los pleitos, conforme al mandato rector de la Regla 1 de Procedimiento Civil, *supra*. Procede su concesión cuando de los documentos que obran en autos surge que no existe controversia real y sustancial sobre hechos esenciales y pertinentes y el derecho aplicable así lo justifica. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 676; Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*.

Al revisar la concesión de una solicitud de sentencia sumaria, este Tribunal Apelativo examina el expediente de *novo* y aplica los mismos criterios que el TPI. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, págs. 334-335; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118. Asimismo, le corresponde evaluar si la moción y su oposición cumplieron con los requisitos formales de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, y determinar si existen hechos materiales en controversia o si solo resta aplicar el derecho a hechos no disputados. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, *supra*, pág. 1025.

Tras examinar el petitorio sumario presentado por la apelante y la oposición del ingeniero Polanco, resolvemos que mencionados

escritos cumplen con los referidos requisitos, sin embargo, no es posible alcanzar la misma conclusión con relación a las oposiciones restantes. No obstante, dicho incumplimiento no implica automáticamente la adjudicación sumaria del pleito de existir una controversia genuina de hecho material, ni supone un dictamen favorable al promovente de esta no proceder en derecho. Siendo ello así, luego de revisar la totalidad del expediente, examinar los argumentos de las partes y aquilatar la prueba documental que obra en autos, concluimos que no existen hechos materiales y sustanciales en controversia que impidan disponer del caso sumariamente. Por lo cual, resta determinar si el TPI aplicó correctamente el derecho.

De entrada, es preciso reiterar que el presente pleito fue llevado a cabo al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, en particular, su Artículo 14.1. Es decir, no estamos ante un proceso de impugnación de permiso, sino que nos encontramos frente a un recurso extraordinario o injunction estatutario. A tales efectos, citado artículo provee para la revocación de un permiso otorgado cuando cuya solicitud se realizó a base de información incorrecta o falsa con la intención de inducir a error al ente que lo emitió, en este caso, la OGPe y que, de haberse considerado todos los factores reales, no se hubiera aprobado.

No obstante, apuntalamos que bajo estas circunstancias los permisos expedidos les acobija una presunción de legalidad y corrección. Por lo cual, es el promovente quien tiene peso de la prueba para demostrar que medió fraude, dolo, engaño u otro de los elementos según descritos en el Artículo 9.10 del susodicho estatuto para revocarlos con éxito. Habida cuenta de lo anterior, consideramos que Metropistas no cumplió con las exigencias de la aludida ley.

Primeramente, la prueba presentada por la apelante para fundamentar su reclamo de nulidad de los permisos y sostener que la OGPe fue inducida a error ya constaba en el récord de la agencia. Por lo que, esta última tuvo la oportunidad de considerar y evaluar dicha información y aun así autorizó los permisos correspondientes. Sumado a esto, Metropistas tampoco presentó prueba en cuanto el elemento de intención para inducir a error a la agencia, toda vez que cualquier inexactitud no es suficiente para cumplir con los requisitos del injunction estatutario. En este sentido, los planteamientos de la apelante sugieren más una discrepancia con la interpretación de la agencia y no necesariamente una controversia sobre hechos ocultos. No obstante, el Artículo 14.1 no dispone para revisar de forma colateral los méritos de una determinación administrativa, una vez transcurrió los términos para ello.

De igual forma, no estamos convencidos del alcance que la apelante le quiere atribuir a las disposiciones del Artículo 9.7 de la Ley Núm. 161-2009, *supra* y la Regla 3.2.6 del Reglamento Núm. 9473, *supra*. Del texto de ambos preceptos legales no encontramos que la ausencia de una solicitud de transferencia en el expediente invalide los permisos otorgados. Incluso, según el texto del Artículo 14.1, esta establece que no sería de aplicabilidad en aquellos casos “en los que se traten de errores u omisiones procesales que sean subsanables y no representen un daño inminente, vinculante al interés propietario o personal del promovente”. Por otra parte, el resto de los planteamientos de Metropistas con relación a la autorización de la DTOP, el alegado incumplimiento de la normativa estatal y federal y la servidumbre de la PR-22, no constituyen prueba para demostrar que se presentó información falsa con la intención de inducir a error a la agencia.

Dicho esto, recordamos que no estamos ante un pleito ordinario de titularidad o sobre derechos reales. El recurso que nos

ocupa fue llevado al amparo del Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, por lo que nuestro análisis se limitará a esos fines. Expuesto lo anterior, determinamos que Metropistas no logró rebatir la presunción de legalidad y corrección que acobijaba los permisos objeto del litigio. La apelante no demostró que los permisos fueron expedidos a base de información incorrecta o falsa suministrada intencionalmente para inducir a error a la OGPe. Por lo cual, no se cumplió con los requisitos de un injunction estatutario según codificado en el Artículo 14.1. En consecuencia, procede confirmar la Sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** el dictamen apelado. Ante ello, dejamos sin efecto la orden de paralización de los procedimientos.

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