

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

JAVIER LÓPEZ RIVERA

Recurrente

v.

OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS

Recurrido

TA2026RA00375

Revisión Administrativa, ante
la Oficina de Gerencia de
Permisos

Núm. Caso:
2025-650043-CCO-015749

Sobre: Resolución de
Consulta de Construcción

Panel integrado por su presidenta la Jueza Romero García, el Juez Monge Gómez y la Jueza Prats Palerm.

Prats Palerm, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de agosto de 2026.

Comparece Javier López Rivera (“señor López Rivera” o “Recurrente”) mediante recurso de *Revisión Administrativa* presentado el 8 de julio de 2026. Nos solicita que revoquemos una *Resolución de Consulta de Construcción* de 10 de abril de 2026, notificada el 14 de mayo de 2026. En virtud de dicho dictamen, la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe” o “agencia recurrida”) adoptó un acuerdo “FAVORABLE” sobre la solicitud de construcción que presentó Juan Díaz Díaz (“señor Díaz Díaz” o “Proponente”).

Por los fundamentos que proceden, se *revoca* la *Resolución* recurrida.

I.

El caso de autos se originó el 19 de septiembre de 2025 cuando el señor Díaz Díaz sometió una solicitud de consulta de construcción para la legalización de la ampliación de una estructura residencial mediante la construcción de anexo al lateral izquierdo y posterior en materiales permanentes. La residencia del Proponente colinda directamente con la del señor López Rivera; además, ambas ubican dentro de una urbanización que cuenta con control de acceso.

Posteriormente, el 14 de mayo de 2026, la OGPe notificó una *Resolución* de Consulta de Construcción mediante la cual adjudicó como “FAVORABLE” dicha solicitud. El Recurrente alega que fue en este momento, mediante la notificación del visto bueno de la agencia sobre el permiso de construcción, que se enteró por primera vez de la solicitud de su vecino.

Insatisfecho con el proceder del foro administrativo, el señor López Rivera presentó una oportuna solicitud de revisión administrativa ante la OGPe. Mediante tal “Escrito de Revisión Administrativa”, el Recurrente alegó que sufriría perjuicio a raíz de la construcción por haberse aprobado variaciones en los patios laterales y posterior. Además, alegó que el Proponente incumplió los requisitos de notificación, toda vez que no notificó al Recurrente colindante ni a la Asociación de Residentes de la Urb. Mansiones del Mar, según requieren las secciones 2.2.2.2 y 2.1.9.7(c) del Reglamento Conjunto, respectivamente. El 9 de junio de 2026, la OGPe notificó su *Resolución* mediante la cual determinó “No Acoger” dicha revisión administrativa, sin más.

Aún inconforme, el Recurrente acudió ante este Tribunal mediante el recurso de epígrafe presentado el 8 de julio de 2026, en el cual alegó los siguientes errores:

1. Erró la Honorable OGPE a través de su Juez Félix E. Rivera Torres, al concluir en su Resolución que la parte promovente de la Consulta de Construcción había cumplido con el requisito de la Sección 2.2.2.2 al haber notificado al recurrente de epígrafe y a otras partes interesadas a través de correo certificado.

2. Erró la Honorable OGPE al concluir en su Resolución que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en el uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.

Por su parte, el 29 de julio de 2026, la OGPe presentó su *Oposición al Recurso de Revisión Judicial*. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

La Sección 4.1 de la Ley Núm. 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (“LPAU”), 3 LPRA sec. 9671,

dispone que las decisiones administrativas pueden ser revisadas por el Tribunal de Apelaciones. La finalidad de esta disposición es delimitar la discreción de los organismos administrativos para asegurar que estos ejerzan sus funciones conforme a la ley y de forma razonable. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, 211 DPR 96, 113-114 (2023). Es norma reiterada que, al revisar las determinaciones de los organismos administrativos, los tribunales apelativos le conceden gran consideración y deferencia, por la experiencia y el conocimiento especializado que estos poseen. *Íd.*

Por su parte, la Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675, establece que los tribunales deben sostener las determinaciones de hechos de las agencias si están basadas en “evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Como vemos, la norma anterior nunca ha pretendido ser absoluta. Por eso, el Tribunal Supremo ha resuelto con igual firmeza que, los tribunales no podemos imprimirle un sello de corrección, so pretexto de deferencia, a las determinaciones o interpretaciones administrativas irrazonables, ilegales, o simplemente contrarias a derecho. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803 (2021); *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019).

Por otro lado, la citada Sección 4.5 de la LPAU, *supra*, dispone que “[l]as conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”. Aun así, se sustituirá el criterio de la agencia cuando no se pueda hallar fundamento racional que explique o justifique el dictamen administrativo. *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26 (2018). Por ende, “los tribunales deben darle peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra”. *Íd.* Lo anterior responde a la vasta experiencia y al conocimiento especializado que tienen las agencias sobre los asuntos que le son encomendados. *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581 (2020).

Por consiguiente, dada la presunción de corrección y regularidad que reviste a las determinaciones de hecho elaboradas por las agencias administrativas, éstas deben ser respetadas mientras la parte que las impugna

no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra*. Al revisar las decisiones de las agencias, el criterio rector que debe guiar a los tribunales es la razonabilidad de la actuación, aunque esta no tiene que ser la única o la más razonable. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas, supra*.

Por lo tanto, si al momento de examinar un dictamen administrativo se determina que: (1) la decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente; o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales, entonces la deferencia hacia los procedimientos administrativos cede. *Íd.*

Acorde con lo antes expuesto, la revisión judicial de los dictámenes administrativos está limitada a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si esta actuó de forma arbitraria, caprichosa o ilegal. *Íd.* Por tanto, si una parte afectada por un dictamen administrativo impugna las determinaciones de hecho, esta tiene la obligación de derrotar, con suficiente evidencia, que la decisión del ente administrativo no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración. *Capó Cruz v. Junta de Planificación, supra; Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004). De no identificarse y demostrarse esa otra prueba en el expediente administrativo, las determinaciones de hechos deben sostenerse por el tribunal revisor, pues el recurrente no ha logrado rebatir la presunción de corrección o legalidad. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 118 (2003).

-B-

El debido proceso de ley es un derecho fundamental reconocido tanto en nuestra Constitución como en la Constitución Federal. Artículo II, Sec. 7, Const. ELA, LPRA, Tomo 1; Emda. V y XIV, Const. EE. UU. Dicha garantía opera en dos dimensiones distintas, a saber, la sustantiva y la procesal. *ELA et al. v. Molina Figueroa*, 186 DPR 461 (2012). El debido proceso de ley sustantivo pretende proteger y salvaguardar los derechos fundamentales de las personas al requerirle

al Estado justificación al intervenir con los mismos. En su vertiente procesal, el debido proceso de ley busca garantizar que la interferencia con los intereses de libertad o propiedad de las personas se lleve a cabo a través de un procedimiento que sea imparcial y justo.

Nuestra jurisprudencia ha establecido varios requisitos que todo procedimiento adversativo debe cumplir para satisfacer las exigencias mínimas del debido proceso de ley, a saber: **que las partes sean notificadas adecuadamente del proceso**; que las partes tengan la oportunidad de ser oídos; que el proceso se lleve a cabo ante un juzgador imparcial; que las partes tengan derecho a contrainterrogar a los testigos y a examinar la evidencia presentada en su contra; que la decisión se base en evidencia presentada y admitida en juicio y que las partes tengan derecho a tener asistencia de abogado. *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390 (2005); *McConnell v. Palau*, *supra*; *Rivera Rodríguez v. Lee Stowell*, 133 DPR 881 (1993). (Énfasis suplido).

-C-

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, se aprobó con el fin de establecer el marco legal y administrativo que regiría en la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de construcción que inciden en el desarrollo económico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. A tenor con lo anterior, la Asamblea Legislativa creó la OGPe como secretaría adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Art. 2.1 de la Ley 161-2009, *supra*.

En lo aquí pertinente, el Artículo 9.8 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9019g, dispone:

Salvo por los permisos ministeriales, el solicitante notificará sobre la presentación de una solicitud de permiso a los colindantes inmediatos de la propiedad donde se propone la acción y el término dentro del cual el solicitante presentará evidencia a la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, de haber realizado dicha notificación, el cual se establecerá mediante reglamento. **Dicha notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo o mediante cualquier otro mecanismo que se determine por reglamento en aquellos casos en que la dirección postal de dichos colindantes no sea accesible al solicitante.** En casos de

propiedades adyacentes a vías de tránsito, caminos, servidumbres, cuerpos de agua o que sean de dominio público, se notificará al propietario al otro lado de la vía de tránsito, camino, servidumbre o cuerpo de agua.

(Énfasis suplido)

Por su parte, el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023 (“Reglamento Conjunto”), dispone para la notificación adecuada de colindantes cuando se trata de permisos de carácter discrecional. Así, la sección 2.2.2.2 del Reglamento Conjunto reza:

a. Toda solicitud para un asunto discrecional bajo la jurisdicción de la OGPe o de Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, **tendrá que ser notificada por el solicitante a los colindantes de la propiedad donde se propone la acción, cumpliendo con la Regla 2.1.7 (Notificaciones) y la Sección 2.1.9.7 (Colindantes)** en un periodo no mayor de cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud.

b. Dicha notificación se hará **mediante correo certificado**.

c. El solicitante tendrá que cargar al sistema copia de los correos certificados dentro de los próximos cinco (5) días de haber enviado los mismos.

(Énfasis suplido)

Cónsono con lo anterior, la sección 2.1.9.7(c) requiere que el proponente de una construcción notifique, además, a la Asociación de Residentes de una urbanización cuando esta cuente con control de acceso.

III.

En el presente caso, el señor López Rivera nos solicita que revoquemos una *Resolución* de la OGPe mediante la cual la agencia adjudicó como “FAVORABLE” una solicitud de consulta de construcción presentada por el señor Díaz Díaz.

En síntesis, el Recurrente alega que no fue notificado conforme a derecho, toda vez que la notificación a colindantes mediante correo certificado es un requisito de presentación de toda solicitud de consulta de construcción. Lo anterior, al amparo de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, y el Reglamento Conjunto, *supra*. Además, alega que el Proponente tampoco notificó a la Asociación de Residentes de la urbanización Mansiones del Mar, según requiere la sección 2.1.9.7(c) del Reglamento Conjunto cuando los colindantes cuenten con control

de acceso. Por último, el señor López Rivera sostiene que erró la OGPe al determinar que la construcción aprobada no causaría perjuicio a las pertenencias cercanas o colindantes, toda vez que las variaciones aprobadas limitarían su uso y disfrute de su pared lateral colindante con la propiedad del señor Díaz Díaz.

Sobre la notificación por correo certificado en específico, el Recurrente alega que nunca la recibió. Basándose en información del portal del Servicio Postal de Estados Unidos (*Unites States Postal Service*), alega que el Ing. Manuel Rolón Marrero le cursó una carta por correo certificado que posiblemente era la notificación en controversia pero que la misma fue devuelta al remitente por razones desconocidas.

En su oposición, la OGPe sostiene que su *Resolución* en este asunto está revestida de la presunción de corrección que cobija toda determinación de las agencias en nuestro andamiaje administrativo. Alega que la solicitud de consulta de construcción fue acogida luego de constatar que el Proponente cumplió con todos los requisitos de presentación. En cuanto a los argumentos de la parte Recurrente, arguye que estos “nunca fue[ron] presentado[s] ni desarrollado[s] ante el foro administrativo revisor”, por lo que no procede “subsana[r] esa omisión por primera vez en revisión judicial”. Sostiene, entonces, que cualquier cuestión que no se presentó ante la consideración de la agencia no puede ser objeto de revisión por el tribunal. Sobre la notificación por correo certificado al señor López Rivera en particular, la OGPe argumenta que existe la posibilidad de que el Recurrente se haya negado a recibir la misma.

Salta a la vista que **la OGPe ignora por completo que el señor López Rivera planteó dichos argumentos en la segunda página de su conciso “Escrito de Revisión Administrativa”**. Allí, el Recurrente sostuvo que:

El proponente no cumplió o satisfizo los siguientes requisitos del Reglamento Conjunto, adoptado por la OGPe:

- Ocasionó un perjuicio a la propiedad del recurrente al construir una edificación en materiales no permanentes sin el debido permiso de ley de la OGPe. (Regla 2.1.9)
- El peticionario, como colindante inmediato, nunca fue notificado por correo certificado, según consta en las

Determinaciones de Hechos de la Resolución de Consulta de Construcción de este caso, o por algún otro mecanismo alternativo de notificación. (Sección 2.1.9.8)

- Tampoco se incluyó como parte a la Asociación de Residentes de Mansión del Mar, toda vez que los colindantes cuentan con control de acceso. (Sección 2.1.9.7 c).

(Énfasis omitido)

Cabe resaltar, además, que **la agencia ignora por completo el argumento del Recurrente en cuanto al requisito de notificar a la Asociación de Residentes**, tal cual se desprende de la sección 2.1.9.7(c) del Reglamento Conjunto. No surge de los autos ante nos que dicha entidad haya sido incluida en las notificaciones cursadas a los colindantes. De hecho, los recibos de envío mediante correo certificado que el Proponente unió a su solicitud de consulta de construcción se limitan a los propietarios colindantes.

Ante semejante escenario fáctico, queda claro que existe una genuina controversia sobre la notificación al señor López Rivera. Además, que no existe prueba en el expediente de que el Proponente notificó a la Asociación de Residentes de la Urb. Mansiones del Mar, por lo que incumplió los requisitos de presentación del Reglamento Conjunto. En consecuencia, no puede entenderse que la solicitud de consulta de construcción se hizo conforme a derecho. Más aún cuando el resultado aquí podría ser privar al Recurrente de un debido proceso de ley.

Procede entonces que la OGPe celebre una vista evidenciaria donde se pueda dilucidar la controversia respecto a la notificación al señor López Rivera y la Asociación de Residentes.

Conforme a lo anterior, no nos corresponde evaluar el segundo señalamiento de error hasta tanto no se dirima la controversia sobre si se cumplió con la adecuada notificación.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *revoca* la *Resolución* recurrida y se devuelve al foro administrativo para la celebración de una vista evidenciaria a tenor con lo aquí dispuesto.

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