ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE SAN JUAN

JANICE PETROVICH Y OTROS
Demandantes

v.

MUNICIPIO DE SAN JUAN Y OTROS
Demandados

CIVIL NÚM: SJ2015CV00144

SALÓN DE SESIONES: 907

SOBRE:
INJUNCTION PRELIMINAR Y PERMANENTE; SENTENCIA DECLARATORIA

SENTENCIA PARCIAL

El 27 de mayo de 2015, la parte demandante, compuesta por 8 vecinos/as de la comunidad de Puerta de Tierra y el Viejo San Juan, presentaron una *Demanda* en contra del Municipio de San Juan (Municipio), la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura (AFI), la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y la Junta de Planificación (JP). Los demandantes solicitan la paralización de la construcción del Proyecto Paseo Lineal de San Juan, en particular, la Terraza al Mar, ante la presunta ilegalidad en que fueron aprobados sumariamente los permisos de construcción. Alegan violaciones a las normas procesales reglamentarias para la expedición de los permisos, lo cual constituye una violación al debido proceso de ley. Específicamente, alegan no haber sido notificados de la solicitud de los permisos de construcción, ni de las determinaciones finales, ni del proceso de evaluación de impacto ambiental, ni de ninguna vista u oportunidad para participar de la toma de decisiones antes de la aprobación del proyecto. Ello, alegadamente ha causado a los demandantes un daño real, claro, palpable, inmediato y preciso.

Examinada la demanda, el Tribunal señaló vista de *injunction* preliminar para el 9 de junio de 2015.

El 8 de junio de 2015, los demandados presentaron por separado varias solicitudes de desestimación. Por un lado, OGPe alega falta de legitimación activa de los demandantes por carecer de un daño real, claro y palpable; sostienen que no existen daños particularizados, sino más bien públicos. La OGPe también sostiene que los demandantes no cumplen con los requisitos para la expedición del *injunction* solicitado ante la inexistencia de daños irreparables; que el mismo no puede ser concedido en virtud de lo dispuesto en el Artículo 678 del Código de Enjuiciamiento Civil; y falta de diligencia por la parte demandante.

Por otra parte, las alegaciones de AFI coinciden con las de OGPe en cuanto a la falta de legitimación activa de los demandantes, ante la inexistencia de un daño claro, específico y particularizado. En adición, AFI sostiene que el Tribunal carece de jurisdicción sobre la materia y, que su acceso está limitado a casos donde se alegue fraude, dolo o engaño. En la alternativa, el Tribunal debe abstenerse de asumir la jurisdicción y referir el caso al foro administrativo. Asimismo, AFI por moción separada, solicitó la desestimación del recurso de *injunction* preliminar y permanente.

Por su parte, el Municipio afirma que la controversia se ha tornado académica, toda vez que los permisos originales de construcción expedidos por el Municipio fueron dejados sin efecto por la Junta de Planificación. En la alternativa, sostienen que las alegaciones de impugnación de los permisos otorgados por el Municipio es prematura, toda vez que dicho asunto se encuentra ante la consideración de la Junta de Planificación.

Por último, la JP alega que las actuaciones adjudicativas de la JP son revisables conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU)[1]; por lo que, procede el agotamiento de los remedios administrativos.

Celebrada la vista el 9 de junio de 2015 y escuchadas las argumentaciones de las partes, el Tribunal le concedió a la parte demandante hasta el 12 de junio de 2015 para presentar su oposición por escrito a las solicitudes de desestimación.

Así las cosas, la parte demandante presentó el 12 de junio de 2015 su *Oposición a Mociones de Desestimación*. En síntesis, afirman que la Ley de Permisos[2] no le concede jurisdicción primaria exclusiva a OGPe, ni limita el acceso al Tribunal solo en casos de dolo, fraude o engaño. En cuanto a la legitimación activa, aseguran que la privación del derecho procesal de ser notificados y de participar del proceso de vistas es un daño claro y palpable, que de por sí es suficiente para establecer la legitimación activa de los demandantes. En cuanto al Municipio, la parte demandante sostiene que la controversia no se ha tornado académica toda vez que se encuentra ante la JP una solicitud de reconsideración, por lo que, existe la probabilidad de que se reconozca la validez de los permisos. Asimismo, alegan que el recurso tampoco es prematuro, puesto que las razones por las cuales el Municipio impugna los permisos ante la JP no

---

[1] 3 LPRA sec. 2172
[2] Ley 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico. 23 LPRA sec. 9011 et seq.

SJ2015CV00144 6/24/2015 3:24:31 PM Página 3 de 14

son las mismas que la de los demandantes. Finalmente, en cuanto a la JP, alegan que es imposible recurrir al trámite administrativo cuando nunca fueron notificados de la Resolución en el caso JP-2015-311.

Examinados los escritos de las partes y con el beneficio de las argumentaciones de las partes, el Tribunal está en posición de resolver.

DERECHO APLICABLE

A. Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite que la parte demandada solicite la desestimación de una demanda en su contra por:

> (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio [y,] (6) [por] dejar de acumular una parte indispensable.

Al disponer de una moción para desestimar el pleito, el tribunal tiene que dar por ciertas todas las alegaciones fácticas de la demanda radicada que hayan sido aseveradas de manera clara. *Asociación de Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011); *Torres Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481 (2010). En este ejercicio, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjunta y liberalmente a favor del demandante. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013); *Torres Torres v. Torres et al.*, supra, pág. 502.

En resumen, un pleito podrá ser desestimado "únicamente cuando de los hechos alegados no puede concederse remedio alguno a favor del demandante". *Torres Torres v. Torres et al.*, supra, citando a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, San Juan, Ed. LexisNexis, 2007, 4ta ed., pág. 231. Así pues, conforme a las disposiciones de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia desarrollada sobre la misma, es forzoso concluir que para que una parte demandada prevalezca en su moción de desestimación, ésta tiene que demostrar que aunque el tribunal favorezca totalmente la reclamación del demandante, no puede concederse remedio alguno a favor del demandante. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Torres Torres v. Torres et al.*, supra.

B. Jurisdicción primaria

La doctrina de jurisdicción primaria dispone cuál foro, si el judicial o el administrativo, debe atender inicialmente una controversia. *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155

DPRA 219, 242 (2001); *ELA v. 12,974.78 Metros Cuadrados*, 90DPRA 506, 511 (1964). Para ello, dicha doctrina tiene dos (2) vertientes: (1) la exclusiva; y (2) la concurrente.

La primera vertiente de la doctrina de jurisdicción primaria se manifiesta cuando una ley o estatuto le confiere jurisdicción a determinado organismo administrativo e indica que éste será el único foro con facultad para atender, inicialmente, determinada controversia. En estas ocasiones se habla de jurisdicción primaria exclusiva. *Semidey Ortiz v. Consorcio Sur-Central*, 177 DPR 657 (2009); véase además, *Junta Directores Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 233 (1994); D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da. Ed., Colombia, Forum, 2001, Sec. 8.4, pág. 437. En estas instancias los tribunales están impedidos de ejercer su autoridad, pues la propia ley ha establecido la exclusividad del foro administrativo. *Mun. Arecibo v. Mun. Quebradillas*, 163 DPR 308, 327 (2004).

Por su parte, la segunda vertiente de la doctrina de jurisdicción primaria se manifiesta cuando el foro judicial y el foro administrativo comparten la facultad para dilucidar un mismo asunto. En estas ocasiones se habla de verdadera jurisdicción primaria o jurisdicción primaria concurrente. D. Fernández Quiñones, op. cit. Sec. 8.3, pág. 435, nota 51; véase además, *Mun. Arecibo v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 326. El fundamento de esta vertiente estriba en la deferencia judicial que merecen las agencias administrativas dada su preparación, especialización, pericia y conocimiento para atender determinados asuntos. *Mun. Arecibo v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 326.

Así, al aplicar la doctrina de jurisdicción primaria concurrente los tribunales, por deferencia, aplazan las acciones ante su consideración y las dirigen al foro administrativo para que se puedan obtener los beneficios que se derivan de la interacción con dicho foro especializado. *Ortiz v. Panel FEI*, supra, pág. 243 citando a D. Fernández Quiñones, op. cit., Sec. 8.3, págs. 434-435.

No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo ha indicado que la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria concurrente no es automática. Esta vertiente no debe aplicarse "cuando la naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presentan cuestiones de derecho que exijan el ejercicio de discreción y de peritaje administrativo". *Ortiz v. Panel FEI*, supra, pág. 246 citando a

D. Fernández Quiñones, op. cit., Sec. 8.4, págs. 443-444. En otras palabras, cuando la cuestión que se plantea es "puramente judicial". Íd.

C. Legitimación activa

Cuando una parte impugna una actuación gubernamental el análisis para determinar si el peticionario/a es la parte adecuada para entablar la reclamación se realiza en términos de la doctrina de autolimitación judicial conocida como legitimación activa o standing. *Mun. Aguada v. Junta Calidad Ambiental*, 190 DPR 122 (2014); *MAPFRE v. ELA*, 188 DPR 517 (2013). Esto forma parte de los criterios que se evalúan para determinar si una controversia presentada ante los tribunales es justiciable, lo que significa que "los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas". *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558-559 (1958).

Reiteradamente, el Tribunal Supremo ha resuelto que una controversia abstracta, ausente de un perjuicio real y vigente a los derechos de la parte que los reclama no presenta el caso o controversia necesario para que los tribunales puedan intervenir. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 916-917 (2012); *Moreno v. Pres. UPR II*, 178 DPR 969, 973 (2010); *Lozada Tirado et al. v. Testigos Jehová,* 177 DPR 893, 924-925 (2010). Precisamente, el propósito de la doctrina de legitimación activa es que el tribunal se asegure de que en toda acción que se presente ante sí, la parte tenga un interés genuino, que va a proseguir su causa de forma vigorosa y que todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal. *PIP v. ELA*, 186 DPR 1, 11 (2012); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 371 (2002).

De esta forma, se considera que una parte tiene legitimación activa o standing cuando: (1) el demandante o promovente ha sufrido un daño claro y palpable; (2) ese daño es inmediato, preciso, no abstracto ni hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado; y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o **de alguna ley**. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, supra, pág. 917; *Fund. Surfrider y otros v. ARPe.*, 178 DPR 563, 572 (2010); *Col. Peritos Elec. v. AEE*, 150 DPR 327, 331 (2000); *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824, 835-836 (1992). (Énfasis suplido).

D. Academicidad

La academicidad es una de las manifestaciones del concepto de justiciabilidad que enmarca los límites de la función judicial. *CEE v. Dpto. de Estado*, 134 DPR 927 (1993). La doctrina de academicidad autolimita la intervención judicial. *Rullán v. Fas Alzamora*, 166 DPR 742, 761 (2006). En ese sentido, los tribunales pierden su jurisdicción en un pleito por academicidad. Íd. Un caso se convierte en académico cuando, aún cumplidos todos los criterios de justiciabilidad, "ocurren cambios en los hechos o el derecho durante el trámite judicial que tornan académica o ficticia la solución del pleito". *UPR v. Laborde Torres*, 180 DPR 253, 280 (2010).

Bajo esta doctrina, un tribunal pierde jurisdicción sobre un caso cuando la realidad fáctica cambia durante el transcurso del pleito y el remedio que se pueda dictar no surtiría efecto real alguno sobre la controversia. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 932-933 (2011), citando a *San Gerónimo Caribe Project v. ARPE*, 174 DPR 640, 652-653 (2008). La doctrina requiere que durante todas las etapas de un procedimiento adversativo, incluso la etapa de apelación o revisión, exista una controversia genuina entre las partes. Una vez se determina que un caso es académico, los tribunales por imperativo constitucional (ausencia de caso o controversia) o por motivo de autolimitación judicial deben abstenerse de considerarlo en sus méritos. *Presidente de la Cámara v. Gobernador,* 167 DPR 149, 157 (2006).

E. Madurez

La doctrina de madurez es otro de los criterios de autolimitación que ejerce el tribunal. Mediante la misma, se examina la proximidad temporal o inminencia del daño alegado a través de un análisis dual: (i) si la controversia sustantiva es apropiada para resolución judicial y, (ii) si el daño es suficiente para requerir una adjudicación. *Clase A, B y C v. PRTC*, 183 DPR 666 (2011); *Crespo Claudio v. OEG,* 173 DPR 804 (2008). Resulta determinante que la controversia esté concretamente definida y sea propia para un pronunciamiento judicial. *Clase A, B y C v. PRTC*, supra. A falta de madurez, no existiría una controversia real, sino una opinión consultiva lo cual está proscrito. La prohibición se debe a que las decisiones judiciales no deben producirse en el vacío, en el abstracto, o bajo hipótesis de índole especulativa ya que no es función de los tribunales actuar como asesores o consejeros. *Ortiz v. Panel FEI*, supra. Ante esta situación, "es el deber del Tribunal, dependiendo de las circunstancias del caso,

desestimar el recurso de su incepción o desestimar la revisión sin considerar los méritos de los planteamientos". *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406 (1994).

Así pues, un recurso prematuro, al igual que uno tardío, sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre. *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.,* 153 DPR 357 (2001). Como tal, su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en el momento de su presentación no hay autoridad judicial para acogerlo. *Pueblo v. Santana Rodríguez*, 148 DPR 400 (1999).

F. Agotamiento recursos administrativos

La doctrina de agotamiento de remedios administrativos es una norma de abstención o autolimitación judicial. Véase, *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 851 (2008). La mencionada norma lo que dispone es que:

> [U]na persona que desee obtener un remedio y acude primero a la agencia que posea jurisdicción sobre la cuestión, tendrá la obligación, como regla general, de utilizar todos los recursos, procedimientos, y las vías que administrativamente estén disponibles, antes de recurrir a la Rama Judicial. *Ortiz v. Panel F.E.I.*, supra, pág. 241 (2001).

Así, en virtud de la doctrina de agotamiento de remedios, los tribunales se abstienen de intervenir hasta que el foro administrativo resuelva el asunto ante su consideración. Por tanto, el agotamiento de remedios se invoca cuando una parte que ha acudido en primera instancia ante un foro administrativo, presenta su reclamo ante el tribunal antes de que el trámite administrativo haya concluido. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg,* supra. Así, se impide que una intervención judicial "innecesaria y a destiempo" interfiera con el desenlace normal del trámite administrativo. *Delgado Rodríguez v. Nazario de Ferrer*, 121 DPR 347 (1988).

G. Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico[3]

La Ley 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico (Ley de Permisos), "fue creada el 1 de diciembre de 2009 para establecer el marco legal y administrativo que regiría la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Gobierno de Puerto Rico." *Horizon v. JTA Revisora,* 191 DPR 228, 236 (2014). Mediante esta ley se creó la OGPe, organismo encargado de todo lo relacionado a "permisos, recomendaciones, licencias, o certificaciones relacionadas al desarrollo y uso de

[3] 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*

terrenos en Puerto Rico", lo que incluye permisos de construcción. 23 LPRA secs. 9012 y 9018; *Horizon v. JTA Revisora*, supra; *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445 (2012).

La Ley de Permisos, *supra*, establece en su Artículo 9.10 que:

> Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y 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**. [...]
>
> Además, se dispone que **bajo ninguna circunstancia, una determinación final será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un tribunal competente** o el foro correspondiente, en estricto cumplimiento con el debido proceso de ley. [...] 23 LPRA sec. 9019i. (Énfasis suplido).

Por otro lado, el Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, dispone:

> Si alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en representación del interés público, o una **persona privada, natural o jurídica, que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina, a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado**, podrá presentar una querella alegando una violación de ley o reglamento ante la [Oficina] de Gerencia de Permisos, **o presentar un recurso de interdicto, mandamus, nulidad o cualquier otra acción adecuada ante el foro judicial correspondiente**.
>
> En aquellos casos en que la propiedad en controversia esté ubicada en un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, la querella deberá ser presentada ante dicho municipio. En el caso en el cual la propiedad ubique en más de un municipio, la querella deberá ser presentada en el municipio que haya otorgado el permiso. LPRA sec. 9024. (Énfasis suplido).

CONCLUSIONES DE DERECHO

En el caso de autos, los codemandados han presentado por separado varias mociones de desestimación bajo el argumento de que la controversia no es justiciable. En síntesis, alegan falta de jurisdicción sobre la materia, falta de legitimación activa, agotamiento de remedios administrativos y que la controversia es académica, o en la alternativa, prematura. Ahora bien, por considerarse privilegiadas las cuestiones relativas a la jurisdicción, el Tribunal resolverá con preferencia la alegación de falta de jurisdicción sobre la materia. Véase, *Peerles Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239 (2012); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.,* 183 DPR 1 (2011).

La argumentación principal del codemandado AFI es que el Tribunal carece de jurisdicción sobre la materia, toda vez que el Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, le confiere a OGPe o al Municipio jurisdicción primaria exclusiva para atender las controversias sobre alegada violación de ley o reglamentos en el proceso de aprobación de un permiso de construcción. Además, alegaron que solo procede acudir al Tribunal cuando se alega, entre cosas, fraude, dolo o engaño según se dispone en el Artículo 9.10 de la Ley de Permisos, *supra*; alegaciones que no fueron hechas por la parte demandante. En la alternativa, AFI alega que de determinarse que el Tribunal tiene jurisdicción, éste debe de abstenerse de ejercerla en deferencia a los foros administrativos con peritaje y conocimiento en la materia.

Por su parte, los demandantes aseguran que la Ley de Permisos, *supra*, no confiere jurisdicción exclusiva a OGPe, ni a los municipios. Además, sostienen que la ley no limita el acceso a los tribunales solo en los casos donde se alega fraude, engaño o dolo; en cualquier caso, surge de la demanda alegaciones sobre información engañosa brindada por AFI para la otorgación de los permisos. Finalmente, alegan que la controversia de autos es un asunto de derecho que no requiere la pericia de los foros administrativos, por lo que el Tribunal no tiene razón para abstenerse de ejercer su jurisdicción.

El Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, al cual AFI hace referencia y en lo pertinente al caso de autos, dispone específicamente que:

> [u]na persona privada, natural o jurídica, que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina, a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado, podrá presentar una querella alegando una violación de ley o reglamento ante la Oficina de Gerencia de Permisos, **o presentar un recurso de interdicto,** mandamus, nulidad o cualquier otra acción adecuada **ante el foro judicial correspondiente**.

De una lectura a dicha disposición, surge claramente que la Ley de Permisos, *supra*, le confiere tanto a OGPe, al Municipio como al Tribunal, jurisdicción para atender controversias que involucren la impugnación de permisos. Nada en dicha disposición condiciona el acceso a los tribunales a alegaciones de dolo, engaño o fraude como sostiene el codemandado AFI.

Por otra parte, la Ley de Permisos, *supra*, dispone en su Artículo 9.10, entre otras cosas, que

> [c]uando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final de un permiso, [...] 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**. [...]
>
> Además, se dispone que bajo ninguna circunstancia, una determinación final será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un **tribunal competente o el foro correspondiente**, en estricto cumplimiento con el debido proceso de ley. [...]

Vemos pues, como la Ley de Permisos, *supra*, reitera la jurisdicción y facultad de los tribunales de suspender la determinación de un permiso otorgado por OGPe o por un municipio. En cualquier caso, tomando como ciertas las alegaciones de la demanda, la parte demandante hizo alegaciones sobre la presunta "información incorrecta, incompleta y engañosa" que AFI presentó para la obtención de los permisos de construcción.[4] En tal caso, bajo la premisa del codemandado AFI, el Tribunal tiene jurisdicción para a tender tales alegaciones.

Por tanto, se concluye que la Ley de Permisos, *supra*, le confiere al Tribunal jurisdicción primaria concurrente sobre la controversia de autos. "Cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu". Artículo 14 del Código Civil, 31 LPRA sec. 14.

Ahora bien, ¿el Tribunal debe abstenerse de ejercer su jurisdicción y referir el caso al foro administrativo? Contestamos en la negativa. Ciertamente, OGPe y el Municipio como foros administrativos cuentan con el peritaje y conocimiento que se requiere para la evaluación de las solicitudes de permisos y su correspondiente otorgación. Sin embargo, la reclamación en el caso de autos es una estrictamente judicial, en la cual se impugna la validez de los permisos de construcción ante la presunta violación del derecho al debido proceso de ley de los demandantes; ello, al impedir la participación ciudadana en el proceso decisional antes de aprobarse el proyecto y los permisos de construcción. Además, AFI no puso en posición al Tribunal para determinar la necesidad del peritaje del foro administrativo; no presentaron cuestiones técnicas o especializadas que requiriesen del peritaje y conocimiento de los foros administrativos. Por lo que, el Tribunal retiene la jurisdicción del caso de autos.

Resuelto lo anterior, procede determinar si los demandantes tienen legitimación activa para presentar la reclamación de autos.

---

[4] Véase, párrafos #65 y #69 de la Demanda, anotación 1 de SUMAC.

En el caso de autos, tanto la OGPe como AFI, sostiene que los demandantes carecen de legitimación activa. Por un lado, OGPe argumenta que los demandantes no son residentes colindantes a la construcción, por lo que carecen de un daño real claro y palpable; más bien, alegan que son daños generalizados. Mientras tanto, AFI alega que los daños reclamados son efectos ordinarios que provoca una construcción, lo cual no equivale a que el interés personal de los demandantes se vea adversa o sustancialmente afectado, según dispone el Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*. En cuando a los daños ambientales y estéticos, aducen que el ELA es quien único tiene legitimación activa para representar el interés público; además, de que son daños generales, abstractos e hipotéticos.

Por otro lado, la parte demandante recalca en su oposición que la controversia medular estriba en la violación del derecho procesal de los demandantes de ser notificados y de participar del proceso de vistas, lo que constituye de por sí un daño claro y palpable, suficiente para reconocer legitimación activa a los demandantes. En consecuencia, los demandantes alegan sufrir daños reales y particulares por razón del menoscabo de las actividades recreativas y el impacto significativo ambiental y estético; además, arguyen que existe un riesgo a la seguridad continua y recurrente que provoca la nueva configuración vehicular. En cuanto a los daños ambientales, sostienen que el no haberse preparado una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) es considerado como un daño irreparable.

Cuando se cuestiona la legitimación activa de un litigante, se debe asumir que las alegaciones realizadas en su recurso son ciertas y se debe evaluar la causa de acción de la manera más favorable para el demandante. *Crespo v. Cintrón*, 159 DPR 290, 299 (2003). El Tribunal Supremo ha reconocido que los requisitos de legitimación activa deben interpretarse de forma flexible y liberal, particularmente al atender reclamos dirigidos contra las agencias y funcionarios gubernamentales. *García v. Junta de Planificación*, 140 DPR 649 (1996). Sin embargo, esto no implica que se haya abandonado "el requisito de que todo litigante tiene que demostrar que ha sufrido un daño concreto y palpable para que los tribunales consideren su reclamo en los méritos". *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 511 (2006) (Opinión disidente de la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez).

Tomando como ciertas las alegaciones de la demanda, colegimos con la parte demandante en cuanto a que la controversia principal estriba en la violación del debido proceso de ley de 8 personas privadas y naturales, vecinas de la comunidad de Puerta de Tierra y el Viejo San Juan, donde se lleva a cabo la obra de construcción en controversia. Nótese, que el Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, le concede legitimación a los demandantes para comparecer ante nos por el mero hecho de ser propietarios u ocupantes de una propiedad vecina al proyecto.

Así pues, la parte demandante comparece en virtud del derecho que le asiste, recogido en el Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, el cual le permite presentar ante el Tribunal la solicitud de *injunction* reclamando la paralización de la obra Terraza al Mar por presuntas violaciones a las leyes y reglamentos en la expedición de los permisos de construcción. Nótese, que no estamos ante un recurso de revisión judicial, circunstancias en la que el Tribunal Supremo se ha expresado sobre los requisitos de legitimación activa para que un peticionario/a sea considerado como parte.[5] Por lo que, en virtud del Artículo 14.1 de la Ley de Permisos, *supra*, los demandantes deben demostrar tener un interés personal que se vea adversa o sustancialmente afectado por las actuaciones de los codemandados.

Se desprende de las alegaciones de la demanda que las reclamaciones de daños tienen su génesis en la presunta violación del derecho al debido proceso de ley de los demandantes; toda vez que no fueron notificados de las solicitudes de los permisos, ni de la otorgación de los mismos, ni de vistas públicas que permitieran la participación ciudadana antes de la aprobación del proyecto, entre otras cosas, en contravención a las leyes y reglamentos. En consecuencia, dicha violación ha afectado los intereses de los demandantes. Estos han alegado hasta la saciedad haber sufrido daños a la salud por el polvo que emana la construcción, el efecto adverso a la seguridad que ha traído la congestión vehicular y el menoscabo al disfrute de actividades recreacionales; tales daños han sido particularizados por algunos de los demandantes.

Así pues, tomando en consideración las circunstancias del caso y dando por ciertas las alegaciones de la demanda, el Tribunal concluye que la parte demandante ha demostrado la existencia de un interés legítimo en el uso y destino del proyecto, el

---

[5] Véase, *Fun. Surfrider y otros v. ARPe,* supra; *Lozada Sánchez et al. v. JCA, supra.*

cual se ha visto adversamente afectado. Por lo que, se resuelve que los demandantes tienen legitimación activa para incoar la demanda de autos.

Habiéndose resuelto que los demandantes tienen legitimación activa, resta por determinar si la demanda se tornó académica en cuanto al Municipio, en la alternativa, si la reclamación es prematura; y si los demandantes deben agotar los remedios administrativos ante la JP.

Primero, la JP emitió una Resolución en el caso JP-2015-311 declarando nulos los permisos de construcción expedidos por el Municipio por falta de jurisdicción. Ante dicha determinación, el Municipio presentó una reconsideración ante la JP, la cual al día de hoy no ha sido adjudicada por la JP. En vista de lo anterior, pudiese parecer que la controversia entre estos se ha tornado académica, toda vez que los permisos originales de construcción expedidos por el Municipio fueron declarado nulos; lo que derrotaría cualquier alegación del demandante en cuanto a la presunta ilegalidad en que fueron aprobados. Sin embargo, dado el hecho de que el Municipio presentó una reconsideración ante la JP, la nulidad de tales permisos no ha advenido final y firme. En consecuencia, la controversia aún subsiste y subsistiría en la eventualidad de que la JP resuelva a favor del Municipio. Así pues, no procede la desestimación del caso de autos por academicidad.

Ahora bien, habiéndose reconocido por las partes la existencia de una reconsideración ante la JP, de conformidad a la doctrina de agotamiento de recursos administrativos, la reclamación de autos es prematura. Ciertamente, las razones del Municipio para impugnar la resolución de JP son distintas a las razones de la parte demandante para impugnar los permisos de construcción. Sin embargo, al día de hoy los permisos otorgados por el Municipio son inexistentes, por lo que el Tribunal no puede entrar a considerar si fueron expedidos ilegalmente en violación a los procedimientos procesales reglamentarios hasta tanto culminen el procedimiento administrativo. Por lo que, procede la desestimación del caso de autos en cuanto al Municipio, por prematuro.

Segundo, en cuanto a la solicitud de desestimación de la JP, estos sostienen que la Resolución de 31 de marzo de 2015 solo puede ser revisada a través del procedimiento administrativo. Por lo que, ni el *injunction* ni la sentencia declaratoria son mecanismos para la revisión de la decisión administrativa. En su defensa, los

demandantes sostienen que no pueden acudir al foro administrativo toda vez que no fueron notificados de la Resolución.

Tomando como ciertas las alegaciones de la demanda y, siendo la controversia principal la falta de participación ciudadana, en alegada violación al debido proceso de ley de los demandantes, los demandantes no fueron notificados de la resolución emitida por la JP; por lo que, ciertamente no pudieron intervenir ni ejercer su derecho a revisión judicial conforme a derecho. En consecuencia, los demandantes están impedidos de agotar los remedios administrativos ante la JP.

Por último, en cuanto a las solicitudes de desestimación por incumplimiento con los requisitos para la expedición de un *injuction*, se declaran no ha lugar en esta etapa de los procedimientos. Dadas las circunstancias del caso, resulta necesario la celebración de una vista de *injunction* preliminar en sus méritos.

SENTENCIA PARCIAL

Por lo anteriormente expuesto, el Tribunal declara **NO HA LUGAR** las mociones de desestimación presentadas por los demandados Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura, la Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Planificación.

Por otro lado, se dicta Sentencia Parcial desestimando la demanda en cuanto al Municipio de San Juan, por prematura, sin perjuicio.

Por no existir razón para posponer dictar sentencia parcial y final sobre lo aquí descrito hasta la resolución final de la acción incoada, se ordena se registre y notifique la presente Sentencia Parcial conforme a la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3. La presente Sentencia Parcial es final para todos los fines en cuanto a las controversias aquí adjudicadas.

Se señala vista de *injunction* preliminar para el 7 y 8 de julio de 2015, a las 9:30 a.m. Se señala vista previa al *injunction*, el 3 de julio de 2015, 9:30am., a los fines de informar al Tribunal de posibles estipulaciones de hechos, y la prueba documental y testifical que intentan presentar cada parte.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2015.

AILEEN NAVAS AUGER
JUEZA SUPERIOR

Certifico:
Griselda Rodríguez Collado
Secretaria Regional
Por: VANESSA NIEVES MORALES
Secretaria Auxiliar