ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE AGUADILLA

JUNTA DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO **DEMANDANTE** **v.** SOL Y PLAYA CORP.; CONSEJO DE TITULARES CONDOMINIO SOL Y PLAYA A TRAVÉS DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES, DR. CARLOS TORRES SALLICHS; LCDO. NORMAN IRIZARRY DÍAZ EN SU CARÁCTER COMO SECRETARIO DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONSEJO DE TITULARES CONDOMINIO SOL Y PLAYA Y EN SU CARÁCTER PERSONAL **DEMANDADOS**	**CIVIL NÚM:** AG2021CV00945 **SALÓN:** 601 **SOBRE:** SENTENCIA DECLARATORIA/INJUNCTION; REVOCACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN QUERELLA: 2021-SRQ-007424 AUDITORÍA 2021-AUD-0030

SENTENCIA

El 6 de agosto de 2021, la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico, en adelante, ¨Junta o parte demandante¨, presentó una acción de Sentencia Declaratoria e *Injunction* al amparo de la Ley Núm. 161-2009, contra Sol y Playa Corp. Como parte de su acción, la Junta señaló que la parte demandada obtuvo el permiso de construcción consolidado número 2020-344034-PCOC-010841 para la remodelación de una nueva piscina, jacuzzi, baños, gazebos, reparación de aceras existentes y construcción de nuevas aceras en un área actualmente ocupada por las facilidades recreativas del Condominio Sol y Playa en Rincón, Puerto Rico, el 29 de enero de 2021. Además, como parte de dicho proceso, la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante OGPe) emitió la certificación de exclusión categórica 2019-292942-DEC-081918, el 17 de diciembre de 2019, basada en una certificación emitida por el Ingeniero Enrique Santiago Arroyo. Alegó que, en la referida certificación, se indicó que las construcciones a llevarse a cabo en la propiedad cumplían con los requisitos establecidos en la R-11-17 para que la obra fuera considerada una exclusión categórica. Asimismo, argumentó que, en el escrito sometido por el ingeniero Santiago Arroyo, el 10 de diciembre de 2019, éste concluyó que la propuesta no tendría impacto ambiental significativo, según contemplada como exclusión categórica en la R-11-17 de la Junta de Calidad de Ambiental del 2011. Sin

embargo, la parte demandante arguyó que la información brindada era incorrecta y no cumplió con los requisitos establecidos para ser considerada una exclusión categórica.

Así las cosas, la Junta de Planificación señaló haber recibido varias querellas relacionadas a las construcciones que se estaban llevando a cabo en el condominio Sol y Playa, bajo el permiso núm. 2020-344034-PCOC-010841, las cuales fueron consolidadas bajo la querella núm. 2021-SRQ-007424. Como parte de la investigación realizada, el 19 de mayo de 2021, la parte demandante ordenó a la Oficina de Auditoría realizar un informe sobre el permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841. El 29 de mayo de 2021, OGPe emitió el permiso único incidental operacional núm. 2020-344034-PUI-002264, dirigido a la remoción de tierra en la zona de la construcción cubierta por el permiso núm. 2020-344034-PCOC-010841. No obstante lo anterior, el 29 de julio de 2021, OGPe emitió sus comentarios al informe preliminar de auditoría, presentado por la ingeniera Ileana Rivera Román y concluyó que, por varias razones, el permiso de construcción consolidado núm. 2020-34034-PCOC-010841 fue otorgado erróneamente.

El 2 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría de la Junta de Planificación emitió un informe final de auditoría donde determinó que el permiso de construcción consolidado número 2020-344034-PCOC-010841 no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) vigente al momento de certificar el caso 2019- 292942-DEC-081918, a pesar de que la parte proponente certificó el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica. Tampoco cumplía con las disposiciones de la orden administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado. La parte demandante añadió que el referido permiso tampoco cumplió con lo siguiente: con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019; con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13 sobre áreas especiales de riesgo de inundación; con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019 sobre la presentación de documentos; con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA y con la Ley de Puertos de 1880.

Como consecuencia de las deficiencias señaladas, la Oficina de Auditoría concluyó que los hallazgos y deficiencias encontradas no eran subsanables y por ende, recomendó que las obras cubiertas bajo el permiso número 2020-344034-PCOC-010841

fuesen paralizadas y el permiso fuese revocado. El 3 de agosto de 2021, la Junta acogió las determinaciones del antedicho informe y ordenó el cese y desista de toda obra de construcción cubierta bajo el permiso número 2020-344034-PCOC-010841. Asimismo, ordenó a la división legal de la Junta, a elevar el expediente de la auditoría al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico para la acción correspondiente en torno a las posibles faltas que surgen del informe relacionadas al ingeniero Enrique Santiago Arroyo. La parte demandante señaló que la orden de cese y desista emitida fue debidamente diligenciada, el 4 de agosto de 2021. De otra parte, señaló que, el 5 y 6 de agosto de 2021 emitió resoluciones aclarando particulares, las cuales no afectaron las anteriores resoluciones. Por todo lo cual, la parte demandante acudió a este Tribunal y solicitó que se revocara el permiso de construcción número 2020-344034-PCOC-010814, se paralizaran las obras en la propiedad objeto de la demanda y se ordenara la demolición de todas las obras realizadas bajo el referido permiso de construcción.

El 17 de agosto de 2021, el Municipio de Rincón presentó *Urgente solicitud de intervención*, donde expresó comparecer en representación de los ciudadanos de Rincón para velar por sus recursos naturales, los cuales se encontraban en un inminente peligro de sufrir un daño irreparable, por las construcciones que se pretenden realizar al amparo del permiso impugnado. A su vez, el Municipio señaló ser parte interventora en los casos administrativos número 21-098-AG y 21-159-ZMT donde se impugnaba el deslinde certificado por el Departamento de Recursos Naturales Ambientales (en adelante DRNA) y donde se discutían asuntos concernientes a la protección de especies en peligro de extinción. La parte interventora concluyó que el caso de autos presentaba una controversia de alto y apremiante interés público que requería su intervención, pues la construcción propuesta por la parte demandada pretendía privatizar un bien de dominio público marítimo terrestre. El 18 de agosto de 2021, el Tribunal autorizó la intervención del municipio de Rincón, limitado a su intervención o participación, si alguna, en la expedición del permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841.

El 18 de agosto de 2021 el Sr. Norman Irizarry Díaz presentó *Comparecencia especial y moción de desestimación*. En ella, señaló que surgía del Registro de Corporaciones de Puerto Rico que Sol y Playa Corp. fue cancelada el 16 de abril de 2014. Así las cosas, argumentó que la citación del 12 de agosto de 2021 disponía que

fue entregada a Sol y Playa, Corp. p/c Lcdo. Norman Irizarry Díaz, sin establecer en que carácter se emplazaba a la parte compareciente, ello, a pesar de que este no era oficial, agente o agente residente ni había representado al desarrollador de Sol y Playa, Corp. En consecuencia, arguyó que el diligenciamiento de la orden no fue realizado a través de una persona apta para representar a Sol y Playa Corp. y, por ende, el Tribunal no había adquirido jurisdicción sobre la parte compareciente. Finalmente, sostuvo que, ante la ausencia de una parte indispensable, el Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa, era forzosa la desestimación de la demanda de epígrafe.

En esa misma fecha, la parte demandante presentó *Oposición a moción de desestimación*, mediante la cual señaló que la parte demandada Sol y Playa Corp. fue quien presentó los documentos ante OGPe para el permiso de construcción consolidado número 2020-344034-PCOC-010841. Es decir, esta parte fue la proponente del permiso. De otra parte, la Junta arguyó que previo a la presentación del permiso de construcción, el señor Irizarry Díaz había presentado ante OGPe una solicitud de determinación de cumplimiento ambiental vía exclusión categórica núm. 2019-292942-DEC-081918 y la certificación emitida para estos efectos por OGPe al Condominio Sol y Playa, indicaba que el dueño era el señor Irizarry Díaz. No obstante lo anterior, la Junta señaló que surgía del permiso objeto de la demanda que el dueño del proyecto objeto del permiso era Sol y Playa Corp. En consecuencia, resultaba forzoso concluir que el permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841 fue emitido a un solo dueño, es decir, Sol y Playa Corp.

Ahora bien, debido a que el señor Irizarry Díaz había admitido que la solicitud de permiso de construcción se realizó a nombre de una corporación que no existía, la parte demandante reiteró que el referido permiso era nulo. A su vez, la parte demandante añadió que la admisión del señor Irizarry Díaz constituía una violación al Art. 9.7 de la Ley Núm. 161- 2009, 23 LPRA sec. 9019f, pues cuando existía un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, OGPe transferiría el permiso de manera automática una vez fuera presentada la solicitud de transferencia a nombre del nuevo dueño o entidad. Ante ello, la parte demandante solicitó nuevamente la revocación del permiso de construcción consolidado.

El 20 de agosto de 2021 se celebró vista mediante videoconferencia donde compareció la parte demandante, la parte demandada y la parte interventora mediante sus respectivas representaciones legales. El Tribunal señaló que era umbral atender el asunto traído a su atención por la parte demandada sobre parte indispensable. Ante ello, la parte demandada argumentó que Sol y Playa Corp. no existía, pues había sido cancelada en el 2014. Añadió, que surgía de varios anejos de la demanda que el Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa era el dueño del condominio y como tal, debía ser traído al pleito. Reiteró que el Lcdo. Norman Irizarry no debía ser parte del pleito, pues la corporación demandada no existía. Escuchados los argumentos de las partes, el Tribunal ordenó a la parte demandante presentar la correspondiente demanda enmendada para incluir al Consejo de Titulares del Condomio Sol y Playa.

El 25 de agosto de 2021, la Junta de Planificación presentó demanda enmendada contra los demandados del epígrafe. El 5 de octubre de 2021, la parte demandada quedó debidamente emplazada mediante la publicación de edicto, adquiriendo el Tribunal jurisdicción sobre la parte demandada. Luego de varios trámites procesales, el Tribunal dictó sentencia parcial el 8 de diciembre de 2021, notificada el 9 de diciembre de 2021. Como parte de la referida sentencia parcial, se declaró No Ha Lugar la moción de desestimación presentada por el Consejo de Titulares y se ordenó a esta parte a presentar alegación responsiva. De otra parte, se declaró Con Lugar la solicitud de desestimación presentada por el señor Irizarry Díaz, Por consiguiente, se desestimó la demanda enmendada en cuanto a este codemandado en su carácter personal y como secretario de la Junta de Directores. El 2 de febrero de 2022, la parte demandante y el municipio de Rincón solicitaron que se anotara la rebeldía a la parte demandada. Transcurrido el término provisto en las Reglas de Procedimiento Civil para presentar alegación responsiva, el Tribunal **anotó la rebeldía** a la parte demandada, el 5 de febrero de 2022.

El juicio fue señalado los días 8 y 10 de febrero de 2022, al cual compareció la Lcda. Ashley Anne La Torre Navarro y el Lcdo. Alfonso A. Orona Amilivia, en representación de la parte demandante. La Lcda. Leonor Porrata Doria, compareció en representación del Consejo de Titulares. La parte interventora, Municipio de Rincón, fue representado por el Lcdo. Pedro E. Ortiz Álvarez y el Lcdo. Nelson Luis Santiago Serrano.

La representante legal del Consejo de Titulares arguyó que esta parte no se estaría sometiendo a la jurisdicción del Tribunal, como había reiterado en las mociones presentadas durante el transcurso del caso. Por otro lado, indicó que, como cuestión de derecho, el Tribunal carecía de jurisdicción por estar el asunto de autos sometido a la jurisdicción del Tribunal de Apelaciones. Expresó que esta parte había presentado un recurso de apelación sobre la sentencia parcial emitida, el cual había sido acogido como un recurso de *certiorari*, pero que esto no subsanaba la falta de jurisdicción. Reiteró que, el Tribunal de Apelaciones, quien era el foro adecuado para atender la procedencia o improcedencia de la auditoria y órdenes emitidas por la Junta, también tenía la facultad de revocar el permiso de construcción o emitir un remedio interdictal. En consecuencia, cualquier determinación del foro de primera instancia podía provocar determinaciones contradictorias.

El Tribunal aclaró que solo se permitiría prueba sobre la impugnación y/o revocación del permiso de construcción y, si éste había sido emitido conforme a derecho. No obstante, las partes debían abstenerse de argumentar sobre el deslinde marítimo terrestre, por tratarse de un asunto bajo la jurisdicción del por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, a tenor con el Reglamento 4860 del DRNA. Por su parte, la Junta de Planificación indicó que procedía la revocación del permiso de construcción emitido, puesto que éste había sido otorgado en incumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables. Señaló que, en contravención a lo señalado por la parte demandada, el Tribunal de Primera Instancia tenía jurisdicción al amparo del Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra,* y la jurisprudencia interpretativa. Además, indicó que el foro de primera instancia era el único foro con la facultad para revocar el permiso.

En respuesta a dicha argumentación, la parte demandada sostuvo que la Junta tenía un término para realizar el informe de auditoría, por lo que, la parte demandante se veía impedida de realizar una auditoría fuera de este término. Arguyó que, en el caso de autos, la auditoría fue realizada fuera del término provisto y por tanto, era un acto nulo. Evaluados estos argumentos, el Tribunal aclaró que la revocación solicitada por la Junta trataba sobre un permiso de construcción emitido en el año 2020 y no sobre el permiso otorgado en el 1995. También, señaló que el Tribunal de Apelaciones no había paralizado los procesos, ni surgía de autos que se hubiese presentado una moción de

auxilio de jurisdicción. Por lo tanto, procedía continuar con los procedimientos por no existir impedimento para ver el juicio. Inconforme con dicha determinación, la representante legal de la parte demandada solicitó retirarse del Tribunal, puesto que no deseaba seguir siendo parte del proceso, lo cual fue autorizado por el Tribunal. La parte interventora, el Municipio de Rincón, indicó que la corporación que obtuvo el permiso de construcción no existía cuando se radicó dicha solicitud y argumentó sobre la consecuencia de una anotación de rebeldía. En cuanto a este último particular, señaló que la parte demandada había renunciado a contrainterrogar testigos e impugnar la prueba. Asimismo, la parte demandante indicó que procedía que se dieran por admitidas las alegaciones de la demanda y que, no habiendo controversia, solicitó que se dictara sentencia en rebeldía, tomando en consideración la prueba presentada. El asunto quedó sometido para consideración del Tribunal.

CONCLUSIONES DE DERECHO

La sentencia declaratoria se ha definido como un mecanismo "remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales", siempre que se demuestre la existencia de un peligro real contra la parte que solicita la sentencia declaratoria. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.,* 157 DPR 360, 383–384 (2002)(*Per Curiam*); *Charana v. Pueblo,* 109 DPR 641, 653 (1993). Asimismo, se ha reconocido que la sentencia declaratoria es un mecanismo idóneo para adjudicar controversias de índole constitucional. *Asociación de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, 723–724 (1991). La sentencia declaratoria se rige por las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, la Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.1, le confiere facultad al Tribunal para que pueda declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas independientemente de que se solicite otro remedio. La citada regla añade que la sentencia declaratoria puede ser afirmativa o negativa, y tiene el mismo efecto y la fuerza de las sentencias o resoluciones finales que dictan los tribunales. Según ha expresado nuestro Tribunal Supremo, una solicitud de sentencia declaratoria tiene como resultado una decisión judicial sobre cualquier discrepancia en la interpretación de la ley. *Mun. Fajardo v. Srio. Justicia et al.,* 187 DPR 245, 254 (2012).

Por otro lado, el profesor Hernández Colón comenta que la sentencia declaratoria se dicta en un proceso en el que se alegan hechos, que indican que existe una controversia entre las partes cuyos intereses legales son opuestos, sin que sea necesaria la existencia de una lesión previa de estos con el propósito de resolver la incertidumbre legal y promover la paz social. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta Ed., San Juan, Lexis, 2010, Sec. 6001, pág. 560. Una demanda de sentencia declaratoria tiene que exponer hechos, que demuestren la existencia de una controversia real y actual entre partes con intereses legales opuestos. *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 492-493 (1954). Así, de las alegaciones de la demanda debe surgir "que el demandado ha planteado, afirmado o aseverado positivamente, y en forma extrajudicial, una reclamación o derecho opuesto a la aserción del demandante, quedando establecido un conflicto extrajudicial entre los intereses de ambas partes". *Moscoso v. Rivera*, *supra*, pág. 492. Asimismo, se debe demostrar que existe una probabilidad sustancial de que el demandado lleve a cabo una invasión de los derechos del demandante. *Moscoso v. Rivera*, *supra*. Por consiguiente, la parte que solicita una sentencia declaratoria tiene que demostrar que la controversia no es remota, abstracta, teórica, académica ni especulativa, sino que tiene suficiente actualidad. *Moscoso v. Rivera*, *supra*, págs. 492-493.

En lo concerniente a la controversia que nos atañe, la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, establece en su Artículo 2.3B, 23 LPRA sec. 9012b-3, que la Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la facultad de auditar y fiscalizar las determinaciones finales y los permisos expedidos por los Profesionales Autorizados y por la OGPe, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados, dentro de un período no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. Por su parte, el artículo 11(9) de la Ley Núm. 161-2009*, supra*, 23 LPRA sec. 62j, establece que la Junta podrá expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control que a su juicio sean necesarias para lograr los propósitos de esta ley y sus reglamentos.

El Artículo 9.10 de la Ley 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9019i, aunque establece una presunción de corrección sobre las determinaciones finales y permisos otorgados

por la OGPe, faculta a la Junta de Planificación en aquellas situaciones donde ocurra 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 OGPe, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, a solicitar la revocación del permiso en cuestión. A esos efectos, el antes mencionado artículo faculta a la Junta de Planificación a acudir a los tribunales para solicitar una orden judicial dirigida a revocar el permiso impugnado.

Asimismo, la Ley Núm.161-2009, *supra,* establece en su Artículo 14.1 un recurso judicial extraordinario para solicitar la revocación de permisos, paralización de obras o usos no autorizados y demolición de obras. 23 LPRA sec. 9024. El referido artículo dispone lo siguiente:

> La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 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; 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.
> Indistintamente de haberse presentado una querella administrativa ante la Junta de Planificación, Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo del presente artículo, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querella y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires. Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9024.

El Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra,* entre otras cosas, dispone que “el Tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo este artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este artículo será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron

para oponerse a la petición judicial. En el caso que el Tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo este artículo ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles especializados creados mediante esta Ley y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación de este". 23 LPRA sec. 9024.

Es menester señalar que, el injunction estatutario es independiente del injunction tradicional y, por consiguiente, generalmente exento de algunas normas aplicables a este último. Los requisitos del injunction tradicional son más rigurosos que los exigidos para el estatutario. *Next Step Medical v. Bromedicon,* 190 DPR 474, 497 (2014). El primero tiene su origen en la equidad y va dirigido esencialmente a atender situaciones donde no existe otro remedio adecuado en ley para atender los perjuicios que enfrenta una persona, mientras que el interdicto estatutario proviene de un mandato legislativo expreso. *ARPE v. Rivera Morales,* 159 DPR 429, 444 (2003). A diferencia del interdicto tradicional, la concesión de un injunction estatutario requiere un tratamiento particular, enmarcado en un examen o escrutinio judicial más acotado. *Next Step Medical v. Bromedicon, supra.* Tampoco se requiere alegación ni prueba de daños irreparables, y solo la determinación de que el demandado ha violado las disposiciones de la ley. *ARPE v. Rivera Morales, supra*, pág. 444. Véase, además, *Pueblo v. A. Roig, Sucrs.,* 63 DPR 18, 38-39 (1944).

Destacamos que para interponer una petición de injunction al amparo del Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, la parte solicitante deberá estar legitimada. O sea, deberá demostrar que tiene un interés propietario o personal adversamente afectado por la obra o uso cuyo permiso solicita se revoque. Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra,* 23 LPRA sec. 9024. El Tribunal Supremo analizando el antiguo Artículo 28 de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, el cual fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 161-2009, *supra,* dispuso que cualquier persona legitimada para llevar a cabo dicha acción deberá traer a la consideración del tribunal los siguientes dos factores: (1) que determinada persona está realizando un uso o una obra, y (2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a una ley

o un reglamento de planificación. Véase, *ARPe v. Rivera*, 159 DPR 429, 445 (2003); *ARPe v. Rodríguez*, 127 DPR 793 (1991).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 14.4 de la Ley 161-2009, *supra,* 23 LPRA sec. 9024c, faculta a la Junta de Planificación a fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la OGPe, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley. Cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, así como por una Entidad Gubernamental concernida en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá como en esta Ley se dispone.

Así también, el Artículo 14.5 de la Ley 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9024d, en sus incisos (c) y (e), facultan a la Junta a investigar los referidos o querellas de las Entidades Gubernamentales Concernidas o de cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados a sus áreas de injerencia o en la operación de los permisos otorgados y comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación. Cónsono con lo anterior, nuestro más alto foro resolvió en *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581 (2020), que "[p]or mandato expreso de la ley, la Junta de Planificación tiene la obligación de investigar adecuadamente el alegado incumplimiento con los términos de un permiso y la concesión de un permiso en contra de las leyes y reglamentos aplicables".

La Regla 45 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, "permite que el tribunal motu proprio, o a solicitud de parte, le anote la rebeldía a la otra por no comparecer a contestar la demanda o a defenderse como estipulan las reglas, o como sanción". *Bco. Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 178-179 (2015); *Álamo v. Supermercados Grande, Inc.*, 158

DPR 93,100 (2002). El propósito de este mecanismo es evitar que la dilación se utilice como estrategia de litigación. *Rivera Figueroa v. Joe´s European Shop,* 183 DPR 580, 587 (2011). En específico, la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra,* establece que, cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia para conceder un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o la Secretaria anotará su rebeldía. El tribunal, a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3). Esta anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b). La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

En *Rivera Figueroa v. Joe´s European Shop, supra,* págs. 587-588, el Tribunal Supremo explicó que una parte puede ser declarada en rebeldía por tres (3) fundamentos, entre ellos, "el momento en que el demandado no contesta o alega en el término concedido por ley, habiendo comparecido mediante alguna moción previa de donde no surja la intención clara de defenderse". Sobre el particular, el Tribunal Supremo indicó que cuando una parte comparece mediante una moción de prórroga o a través de una moción asumiendo representación legal, por sí solas, no se consideran suficientes para evitar que se anote la rebeldía. *Bco. Popular v. Andino Solís, supra,* pág. 180. El efecto de la anotación de rebeldía es que se dan por ciertos todos los hechos que están correctamente alegados y se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho. *Bco. Popular v. Andino Solís, supra*, pág. 179.

Examinados los argumentos de las partes, la prueba presentada y el derecho aplicable, determinamos que procede declararse **CON LUGAR** la demanda presentada por la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico. Veamos. En este caso, no está en controversia que la parte demandada obtuvo el permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841 para la construcción de una piscina, jacuzzi, baños, gazebos, la reparación de aceras existentes y nuevas aceras en un área actualmente ocupada por las facilidades recreativas en el Condominio Sol y Playa en Rincón, Puerto Rico. Tampoco está en controversia que, el 17 de diciembre de 2019,

OGPe emitió certificación de exclusión categórica 2019-292942-DEC-081918, basándose en una certificación emitida por el ingeniero Enrique Santiago Arroyo, donde se indicó que las construcciones a llevarse a cabo en la propiedad cumplían con los requisitos establecidos en la R-11-17 para que la obra fuera considerada una exclusión categórica.

Ahora bien, surge de autos, que se presentaron varias querellas con relación a la referida construcción ante la Junta de Planificación. Estas fueron consolidadas bajo la querella núm. 2021-SRQ-007424 y la Junta ordenó a la oficina de auditoría adscrita a este organismo, a realizar un informe de auditoría sobre el permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841, el 19 de mayo de 2021. El 29 de mayo de 2021, OGPe emitió permiso único incidental operacional núm. 2020-344034-PUI-002264, dirigido a la remoción de tierra en la zona de la construcción cubierta por el permiso núm. 2020-344034-PCOC-010841. El 2 de julio de 2021, la Ing. Ileana Rivera Román emitió un informe preliminar de auditoría, el cual fue remitido a OGPe para que emitiera sus comentarios. El 29 de julio de 2021, OGPe emitió sus comentarios al informe preliminar de auditoría y concluyó que, por varias razones, el permiso de construcción consolidado núm. 2020-344034-PCOC-010841 fue otorgado erróneamente. En dicho informe de auditoría, se determinó que los hallazgos y deficiencias encontradas no eran subsanables y por tanto, se recomendaba que las obras cubiertas bajo el permiso núm. 2020-344034-PCOC-010841 fuesen paralizadas y el permiso fuese revocado.

El 3 de agosto de 2021, la Junta de Planificación acogió las determinaciones del informe de auditoría y mediante Resolución, ordenó el Cese y Desista de toda obra de construcción cubierta bajo el permiso núm. 2020-344034-PCOC- 010841, entre otras disposiciones. En específico, el informe final de auditoría disponía que la parte proponente certificó el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) vigente al momento de certificar el caso R-11-2019-292942-DEC-081918 y no cumplía con las disposiciones de la orden administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado.

Sobre este asunto, es menester señalar que la resolución número 11-17 de la Junta de Calidad Ambiental, la cual fue aprobada, el 21 de noviembre de 2011 (R-11-

17), establece en la sección VII, inciso 1, sub-inciso (A) y (B) que no se puede utilizar el mecanismo de exclusión categórica para actividades de uso o de construcciones livianas de nuevas estructuras y que estas no podrán estar ubicadas o desarrolladas en áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbes o marejadas ni en áreas ecológicamente sensitivas o protegidas, según establecido por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en las que existan especies únicas de fauna o flora que estén en peligro de extinción, o donde puedan afectarse ecológicamente sistemas naturales o artificiales, directa o indirectamente. Por otro lado, el inciso 59 de la resolución R-11-17 establece que se concederán exclusiones categóricas en acciones dirigidas a mejoras y rehabilitaciones menores de facilidades, instalaciones o estructuras existentes, o a reemplazos de equipos. Ello incluye expansiones menores o accesorias a facilidades, instalaciones a estructuras existentes, incluyendo también la reconstrucción de infraestructura, calles internas o de acceso y el estacionamiento, siempre que sea dentro de la huella original.

En otras palabras, para que fuera posible que el proyecto a construirse en el Condominio Sol y Playa pudiera obtener una exclusión categórica conforme la resolución R-11-17, era necesario que la construcción liviana de nuevas estructuras no estuviera ubicada o desarrollada en áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbes o marejadas ni en áreas ecológicamente sensitivas o protegidas. No obstante, lo anterior, surge de la prueba presentada que el 2% del terreno de la propiedad objeto de la demanda, está clasificado como suelo rústico especialmente protegido-ecológico (SREP-E). Este tipo de suelo nunca deberá considerarse como suelo urbano (SU) o urbanizable en un plan, a tenor con el Memorial Explicativo del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, valor agrícola y pecuario, actual o potencial; valor natural único; y por los riesgos a la seguridad o la salud pública u otros atributos. De otra parte, no está en controversia que el 12.1% de la propiedad objeto de la demanda se encuentra en la Zona VE, definida como un área costanera de alto peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ha determinado la elevación de la inundación base.

Ante este cuadro fáctico, es forzoso concluir que la construcción a llevarse a cabo en el Condominio Sol y Playa en Rincón ciertamente tenía un impacto ambiental significativo y no cumplía con los requisitos establecidos en la R-11-17 para que la obra fuera considerada una exclusión categórica por ser una construcción liviana de nueva estructura; por encontrarse en una zona con riesgo de inundación, derrumbes o marejadas y en un área ecológicamente sensitiva o protegida. Ello, a pesar de que el Ing. Enrique Santiago Arroyo había certificado que las construcciones a llevarse a cabo en la propiedad cumplían con los requisitos establecidos en la R-11-17 para que la obra fuera considerada una exclusión categórica.

A su vez, determinamos que el promovente del proyecto de construcción tampoco cumplió con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019, sobre la presentación de documentos ni con las zonas de separación establecidas en el referido reglamento, el cual requería que se cumpliera con las disposiciones del Reglamento de Planificación número 13, si el inmueble objeto de la solicitud se encontraba ubicado en un área susceptible a inundaciones, según el mapa de tasas de seguro de inundaciones. Incluso, el 30 de julio de 2021, la Oficina de Gerencia de Permisos admitió como parte de sus comentarios al Informe Preliminar de Auditoría, que la solicitud carecía de los siguientes documentos: 1) carta de autorización a favor del proyectista; 2) estimado de costo desglosado firmado y sellado y, 3) certificación del especialista que firma los planos (Ingeniero Manuel Santiago Sánchez).

Por otro lado, surge de la prueba presentada que el proyecto de construcción no cumplió tampoco con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA. Sobre este particular, destacamos que el Art. 4, sección 4.3 del Reglamento 4860 del DRNA, dispone que ninguna persona hará reparación o ampliación alguna de una construcción en bienes del dominio público marítimo-terrestre sin una concesión previamente otorgada por el Secretario. No obstante lo anterior, no surge de los documentos incluidos en el permiso único incidental, que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. Asimismo, nos vemos imposibilitados de determinar que el proyecto de la parte demandada cumplió con la Ley de Puertos de

1880, debido a que las obras propuestas no eran edificaciones agrícolas ni casas de recreo.

Por último, es menester señalar que el permiso de construcción número 2020-344034-PCOC-010814 fue otorgado a favor de la corporación Sol y Playa Corp., a pesar de que esta corporación dejó de existir desde el 2014. Este hecho, el cual es suficiente para determinar que el antedicho permiso de construcción es nulo, fue admitido por el Sr. Norman Irizarry Díaz en las mociones dispositivas presentadas. Al respecto, destacamos que, en nuestro ordenamiento jurídico, la Ley General de Corporaciones le confiere continuidad a una corporación extinta por un plazo de 3 años desde la extinción o disolución de la corporación, para que esta pueda presentar y ser objeto de demandas y reclamaciones dentro del referido plazo. Véase, Art. 9.08 de la Ley Núm. 164-2009. Culminado este término, la corporación carece de personalidad jurídica para efectuar cualquier acto. En ese sentido, el Código Civil de 2020 dispone que, "los actos ejecutados contra lo dispuesto en las leyes imperativas y las prohibitivas son nulos, salvo que se establezca otro efecto. Art. 16 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5335. Por su parte, nuestro más alto foro consignó en *Millán v. Caribe Motors Corp.,* 83 DPR 494, 504 (1961), que "el acto nulo no produce ninguno de los efectos jurídicos que se proponía; el anulable los produce mientras no se anule. El acto nulo es insubsanable por razones de orden público, mientras que el anulable puede generalmente ser confirmado o subsanado por quién podría invocar el vuelo o defecto de este". Para efectos de argumentación únicamente, y aun cuando la representación legal de la parte demandada no específicó de manera categórica ni sala ni en escrito alguno, su argumento sobre falta de jurisdicción, más allá de que uno de los recursos presentados en el Tribunal de Apelaciones era la impugnación del informe de auditoría preparado por la Junta de Planificación, el hecho de que se resolviera que dicho informe fuese contrario a derecho, no debería incidir en la presente sentencia, toda vez que, como ya expresamos, el permiso expedido por OGPe es nulo y no anulable.

Por consiguiente, y tomando en consideración que las decisiones de las agencias administrativas se presumen correctas y legales si no se presenta evidencia suficiente para derrotar tal presunción, determinamos, a base de la prueba documental presentada y admitida en evidencia, así como de las alegaciones bien hechas formuladas en la

demanda, que el permiso de construcción núm. 2020-344034-PCOC-010814 es nulo. Véase, además, *Misión Ind. P.R. v. J.P.,* 146 DPR 64 (1998); *ARPE v. J.A.C.L.*, 124 DPR 858 (1989). En el caso de autos, la parte demandada fue emplazada conforme a derecho y transcurrido el término de presentar contestación a la demanda, se le **anotó la rebeldía**, a solicitud de la parte demandante. Esta anotación tuvo el efecto de que diéramos por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda, luego de examinar que efectivamente el remedio solicitado por la parte demandante procedía como cuestión de derecho. Del mismo modo, no podemos perder de perspectiva que la parte demandada, quien fue debidamente emplazada, renunció a su derecho de contrainterrogar a los testigos que se presentarían en su contra e impugnar la prueba presentada, cuando decidió no ser partícipe de la vista celebrada, de manera voluntaria, el 8 de febrero de 2022, primer día señalado por el Tribunal para comenzar el juicio. Por todo lo cual, reiteramos que surge de las alegaciones de la demanda, las cuales dimos por admitidas, que el permiso de construcción núm. 2020-344034-PCOC-010814 fue otorgado en violación a las leyes y reglamentos aplicables, y estos defectos eran insubsanables, por ser el permiso otorgado nulo *ab initio*.

En atención a los fundamentos antes consignados, se declara **HA LUGAR** la demanda enmendada presentada por la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico, el 25 de agosto de 2021. En consecuencia, se declara nulo el permiso de construcción consolidado número 2020-344034-PCOC-010814. Se ordena la paralización de las obras de construcción comenzadas en la propiedad objeto de esta demanda. Asimismo, se ordena a la parte demandada a demoler cualquier obra de construcción realizada bajo el referido permiso y deberá remover los escombros de la propiedad y devolverla a su estado natural, en un término de 120 días.

Se ordena a Secretaría a notificar esta sentencia, además, al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, esto en atención de evaluar la conducta profesional del ingeniero Enrique Santiago Arroyo, al emitir una certificación de Exclusión Categórica aun cuando no se cumplía con la reglamentación aplicable a esta.

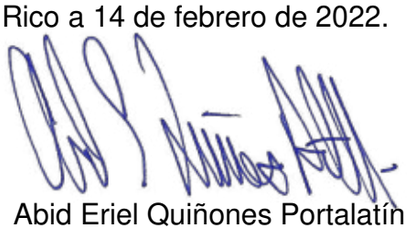
Esta orden será obligatoria para las partes en la acción, sus oficiales, administradores, agentes, sirvientes, empleados o empleadas y abogados o abogadas, y para aquellas personas que actúen de acuerdo o participen activamente con ellas y

que reciban aviso de la orden mediante cualquier forma de notificación. Véase, Regla 57.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Esta orden tiene efecto inmediato sobre la parte demandada y todas las personas naturales o jurídicas actuando bajo dicho nombre común o en concierto y común acuerdo con estos.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En Aguadilla, Puerto Rico a 14 de febrero de 2022.



Abid Eriel Quiñones Portalatín
Juez Superior