Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

ODEH AWADALLA ODEH H/N/C COBRA SERVICE STATION POR SÍ Y P/C CARLOS ALBERTO MALARET LÓPEZ; VIP PETROLEUM CORP. P/C JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ SOTO H/N/C GULF SAN FERNANDO; WIFKI AWADALLA ODEH H/N/C PUMA BETANCES P/C ODEH AWADALLA ODEH; y OMAR MOHAMED H/N/C LA MEGA GAS STATION Recurrente v. OFICINA DE PERMISOS, MUNICIPIO AUTÓNOMO DE BAYAMÓN Recurrida ULISES RODRÍGUEZ TRIFF Y/O BTRIFF CORP. H/N/C COMERÍO SERVICE STATION Recurrida	KLRA201600559	REVISIÓN JUDICIAL procedente del Oficina de Permisos, Municipio Autónomo de Bayamón Caso Núm.: 2012-15-1496-U Sobre: Oposición a solicitud aprobada para un permiso de uso para operar estación de gasolina con venta de bebidas alcohólicas selladas y mini "market" en la Calle Comerío #308 en Bayamón. Calificación: Residencial comercial mixto (RC-M).

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de septiembre de 2016.

Odeh Awadalla Odeh h/n/c Cobra Service Station por sí y p/c Carlos Alberto Malaret López; VIP Petroleum Corp. p/c José Antonio Rodríguez Soto h/n/c Gulf San Fernando; Wifki Awadalla Odeh h/n/c Puma Betances p/c Odeh Awadalla Odeh; y Omar Mohamed h/n/c La Mega Gas Station, recurrieron ante nos del *Informe sobre acuerdo adoptado por el Oficial de Permisos* de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Bayamón, del 27 de abril de 2016. En esencia, la parte recurrente sostuvo que el Municipio recurrido validó incorrectamente un permiso de uso

para la operación de una estación de gasolina con *mini-market* y venta de bebidas alcohólicas selladas.

Luego de analizar el escrito de revisión judicial, así como los alegatos de las partes recurridas, los documentos unidos a los mismos, y la determinación administrativa del Municipio de Bayamón, estamos en posición de disponer de la presente controversia.

Reseñamos a continuación el trámite previo, que culminó con la presentación del recurso de epígrafe.

I

Para el año 2000 se construyó una estación de gasolina en una edificación ubicada en la Calle Comerío Núm. 308, en Bayamón, la cual fue diseñada con el único propósito de operar dicho negocio. Tras haber sido concedido el permiso de uso correspondiente, seguido de otros permisos con el propósito de ponerlos a nombre de nuevos adquirientes de la estación, esta operó durante varios años, hasta que confrontó severas dificultades económicas, que la obligaron a acogerse a las disposiciones de la Ley de Quiebras. First Bank ejecutó la propiedad y la adquirió mediante venta judicial. Luego, First Bank vendió la propiedad a Ulises Rodríguez Triff y/o Btriff Corp., h/n/c Comerío Services Station (Ulises Rodríguez Triff, *et al.*).

El 11 de octubre de 2012, Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, instó ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Bayamón (Municipio), una solicitud de permiso de uso para operar a su nombre la estación de gasolina con venta de bebidas alcohólicas selladas y *mini-market*. El 24 de octubre de 2012, el Municipio concedió el permiso de uso 2012-15-1496-U, según solicitado. El 19 de diciembre de 2012, Odeh Awadalla Odeh, *et al.*, por conducto del señor Carlos Alberto Malaret, presentaron la *Querella* 2012-15-1823-Q ante la Oficina de Permisos del Municipio de

Bayamón. Alegaron que la estación de gasolina objeto del presente caso llevaba mucho tiempo cerrada -sin operar- y que estaban a punto de abrir operaciones sin llevar a cabo los procedimientos de ley correspondientes.

El 20 de diciembre de 2012, el Municipio realizó una inspección de la estación. El 15 de enero de 2013, depositado en el correo al día siguiente, el Municipio notificó el archivo, sin perjuicio, de la *Querella*. Explicó que no se encontraron violaciones a los reglamentos de ordenación, y que la parte querellada contaba con el Permiso Núm. 2012-15-1496-U aprobado el 24 de octubre de 2012, por dicha Oficina.

El 13 de febrero de 2013, el Municipio, mediante misiva dirigida al señor Ulises Rodríguez Triff, le advirtió sobre la necesidad de cumplir con las disposiciones de las Secciones 25.1.3 y 25.1.4 del Reglamento Conjunto. Entre ellas, realizar un estudio de viabilidad y celebrar una vista pública, con notificación previa a las entidades gubernamentales y a los detallistas de gasolina.

El 16 de septiembre de 2013, el Municipio notificó a las partes un documento sobre *Notificación de Vista Pública* para evaluar el permiso solicitado. El 7 de octubre de 2013, Awadalla Odeh, *et al.*, y las estaciones de gasolina aledañas a la estación en controversia -Cobra Service Station, Gulf San Fernando, Puma Betances y La Mega Gas Station-, se opusieron ante la entonces Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (Junta Revisora) a la notificación de vista. Este recurso fue identificado como 2013-RVA-13465. Al día siguiente, las mencionadas estaciones de gasolina -Cobra Service Station, Gulf San Fernando, Puma Betances y La Mega Gas Station- solicitaron intervención en el procedimiento administrativo ante el Municipio de Bayamón en el caso 2012-15-1496-U. El señor Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, planteó a la Junta Revisora que las cuatro estaciones de gasolina

querellantes, antes mencionadas, no eran personas jurídicas. Ante dicho reclamo, el Oficial Examinador ordenó a los solicitantes de la intervención que se expresaran sobre el particular. El 11 de octubre de 2013, fue celebrada en el Municipio la vista pública del Caso 2012-15-1496-U. Sin embargo, la misma fue suspendida para, entre otros aspectos, permitirles a las partes exponer por escrito sus respectivas posiciones, lo cual hicieron posteriormente.

El 20 de noviembre de 2013, Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, presentó ante la Junta su *Réplica a Moción en Cumplimiento de Orden*, en la que expuso lo siguiente:

> 1. La estación de gasolina objeto del caso de epígrafe cuenta con el permiso de uso permanente 99-15-1379-UE, expedido el 20 de enero de 2000. El mismo no se ha revocado.
>
> 2. La Parte Proponente niega que su estación de gasolina haya estado cerrada durante ocho años y afirma que el tiempo durante el cual la misma estuvo cerrada respondió a que su anterior propietario se acogió a la Ley de Quiebras, lo que impidió su operación hasta que dicho proceso culminó. Además, la estación de gasolina fue vandalizada mientras su propietario anterior se encontraba sometido a la Ley de Quiebras, lo que obligó a restaurarla.
>
> 3. Es norma en el Ordenamiento Jurídico de la Planificación que cuando una estación de gasolina permanece cerrada por más de dos años, por razones extraordinarias que impiden su operación, su propietario no pierde el derecho a continuar operando la misma. Los motivos por los cuales la estación de gasolina cesó sus operaciones en este caso, fueron de naturaleza involuntaria y causados por problemas de índole económico y legal, los cuales mantuvieron dicha estación inoperante durante algunos años. La intención de sus dueños nunca fue dejar de operar la estación de gasolina.
>
> 4. Aunque la Parte Proponente entiende que ello es innecesario, por razones que se explicarán más adelante, éste sometió al Gobierno Municipal Autónomo de Bayamón un Estudio de Viabilidad Económica preparado por el Ing. Camilo Almeyda Eurite, copia del cual obra en autos.
>
> 5. El Municipio notificó dicho escrito a las agencias correspondientes. La Parte Proponente se encuentra haciendo una revisión del estudio, la que someterá durante la semana próxima al Municipio, con copia para las agencias con injerencia. Además, notificará con copia a las Partes Interventoras.

6. La Parte Proponente, como medida cautelar, no objeta que a esta solicitud se le dé el trámite que dispone el Artículo 25 del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos y las Leyes 73-1978 y 154-1980. Ello a pesar de que su estación de gasolina se construyó y diseñó exclusivamente para ese uso a base de un permiso de construcción válidamente expedido, para lo que se hizo una inversión sustancial de dinero. La Parte Proponente tiene un derecho adquirido que le permite continuar operando la misma.

7. El planteamiento de falta de jurisdicción de las Partes Interventoras carece totalmente de mérito, según se desprende del expediente del caso número 99-15-1379-UE, del que se solicita so tome conocimiento oficial. Anejo.

POR TODO LO CUAL, se solicita de esta Oficina que luego de que se dé al presente caso el trámite legal y reglamentario correspondiente, reanude el procedimiento de vistas públicas.

El 26 de noviembre de 2013, Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, solicitó la desestimación del *Recurso* 2013-RVA-13465 por haber sido presentado por unas entidades que no eran personas jurídicas. Los solicitantes de la intervención se opusieron. El 19 de diciembre de 2013, el Municipio emitió una *Resolución*, en la que resolvió que *evaluaría la solicitud de la parte recurrida como una nueva*, lo que requería el cumplimiento con todos los requisitos reglamentarios aplicables. Además, denegó la solicitud de desestimación por falta de jurisdicción presentada por la parte recurrente.

En esa misma *Resolución*, el Municipio citó el caso para una vista pública. El 19 de diciembre de 2013, la Junta Revisora señaló la celebración de un vista en el caso 2013-RVA-13465 (primer recurso) para el 27 de enero de 2014, la cual fue reseñalada a petición de Ulises Rodríguez, Triff *et al.*, para el 11 de febrero de 2014.

Inconforme, Awadalla Odeh, *et al.*, presentaron otro *Recurso de Revisión Administrativa* ante la Junta Revisora bajo la identificación 2014-RVA-14966 (segundo recurso). Esta vez recurrieron de la *Resolución* de la Junta Revisora en virtud de la

cual fue pautada una vista para evaluar la solicitud de Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, como una nueva.

El 10 de enero de 2014, la Junta emitió una *Resolución* en el caso 2013-RVA-13465 (primer recurso), a través de la cual fue pautada una vista y se le ordenó a Awadalla Odeh, *et al.*, que contestaran la solicitud de desestimación presentada por Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, en el caso 2013-RVA-13465 (segundo recurso). Luego, Awadalla Odeh, *et al.*, radicaron su *Oposición a Solicitud de Desestimación*, y solicitaron ante la Junta la paralización de los procedimientos ante el Municipio en el caso 2012-15-1496-U. También, que se paralizara la operación de la estación de gasolina. La Junta Revisora consolidó ambos recursos y desestimó los mismos por falta de jurisdicción, por prematuros. La Junta Revisora devolvió el caso al Municipio para que celebrara la vista pública pautada, y pasara juicio sobre la solicitud de Ulises Rodríguez Triff, *et al.* No conforme con la *Resolución* de la Junta Revisora, Awadalla Odeh, *et al.*, solicitaron reconsideración, la cual fue denegada por la Junta.

Aun inconforme, el 15 de mayo de 2014, Awadalla Odeh, *et al.*, presentaron el recurso de revisión judicial KLRA201400418.[1] Mediante la *Sentencia* del 18 de julio de 2014, un Panel Hermano determinó que el expediente administrativo municipal, al cual tuvo amplio acceso la Junta Revisora en su evaluación de este caso, evidenciaba que el Municipio no había terminado su evaluación del caso para hacer una determinación en cuanto al permiso de uso en cuestión y que fue por ello que, en primera instancia, la Junta determinó que el caso era prematuro y, posteriormente, en reconsideración, resolvió devolver el caso ante la consideración del Municipio para los trámites pertinentes. El Panel entendió que

[1] El trámite antes reseñado surge de la *Sentencia* emitida el 18 de julio de 2014, en el aludido recurso de revisión, del cual tomamos conocimiento.

hasta tanto el Municipio no resolviera finalmente la controversia, Awadalla Odeh, *et al.*, no podían recurrir a la Junta Revisora. Una vez el Municipio emitiese su resolución final sobre la petición de Ulises Rodríguez Triff, *et al.*, entonces la Junta Revisora podía atender cualquier planteamiento que las partes interesaran revisar. En fin, fue confirmada la determinación de la Junta Revisora que desestimó, por prematura, la revisión instada, y devolvió el asunto al Municipio para que adjudicara finalmente la controversia.

Luego de varios trámites judiciales a nivel apelativo, incluso ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, Ulises Rodríguez Triff solicitó, en septiembre de 2015, la reanudación del procedimiento administrativo y la celebración de una vista evidenciaria. Tras analizar la *Sentencia* del recurso KLRA201400418, el Municipio señaló la correspondiente vista, la cual fue celebrada los días 23 de octubre de 2015, y 10 de marzo de 2016. Conforme a la prueba ofrecida y al expediente administrativo, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Bayamón emitió, el 27 de abril de 2016, el *Informe sobre acuerdo adoptado por el Oficial de Permisos*, dictamen aquí recurrido. Las siguientes *Determinaciones de hechos* fueron formuladas:

> La propiedad objeto de esta solicitud de permiso de uso ubica dentro de los límites de un distrito de ordenación RC-M (RESIDENCIAL COMERCIAL MIXTO), vigente para el Municipio de Bayamón, según el Reglamento Conjunto.
>
> Surge, Escritura de Compraventa a favor de B. Triff Corporation, representado por Ulises Rodríguez Triff, con fecha del 5 de octubre de 2012 y ante el Abogado y Notario Público, Lcdo. Raúl Rivera Burgos.
>
> . . . . . .
>
> Habiendo cumplido la parte proponente con las disposiciones reglamentarias de la Sección 23.1.4 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, vigente el 24 de marzo de 2015, se dio inicio a la vista.
>
> . . . . . .
>
> El 11 de enero de 2016, los interventores presentaron una solicitud de desestimación, alegando en síntesis que el Municipio no tenía jurisdicción para entrar en los méritos del caso, porque no se acreditó haber notificado a los

dueños de las estaciones de gasolina en el radio de los 1600 metros y que lo que [sic] notificados fueron los cajeros de dichas estaciones de gasolina (14). Que el uso de una gasolinera no estaba permitido en un distrito de calificación RC-M (Residencial Comercial Mixto), por lo que el Municipio estaba impedido de dar una variación en uso en un distrito de calificación. Señaló además, que no se había ubicado un rótulo visible en la propiedad anunciando la vista pública. Por el escaso tiempo para la vista pautada, se le [sic] ordenó a los interventores que sus argumentos se discutirían en la audiencia.

Por su parte, el peticionario del permiso, alegó que él tenía un permiso válidamente expedido, el cual no había sido revocado, que la paralización del uso no fue intencional sino provocada por unas circunstancias ajenas a las partes, provocada por un procedimiento en la Ley de Quiebra. Tan pronto el señor Ulises Rodríguez Triff, adquirió la propiedad, solicitó un permiso de uso a su nombre, restauró la estación por haber sido vandalizada y continuó con la operación y que su permiso de uso nunca había sido revocado; razón por la cual su permiso se mantenía vigente y presentaría prueba sobre ese particular.

Luego de una larga argumentación por las partes, se determinó que los planteamientos quedarían sometidos, que se cumpliría con la Orden del Tribunal de Apelaciones y con lo ordenado por el Municipio de Bayamón, a que se cumplieran con los requisitos de la Sección 23.1.4 conforme se le había requerido a la parte proponente.

Se sometió como **Exhibit I** del 16 de enero de 2016, Estudio de Gasolineras en Puerto Rico del 1990. El mismo acredita que para la estación objeto de esta controversia, el señor Víctor M. Ortiz, era su propietario para ese año.

Como **Exhibit II, III, IV y V,** se presentaron dos hojas históricas, Hoja número 16, fechada 17 de septiembre de 1980 y 17 de enero de 1990, donde ubicaban el predio de la estación de gasolina con una calificación de C-1 (Comercial 1).

Con fecha del 5 de marzo de 2010, la hoja de calificación número 35, ubicando la propiedad en un distrito de zonificación UMU y para la fecha 20 de diciembre de 2012, donde la calificación del predio está comprendida en dos calificaciones, parte del predio en RC-M y C-1. Conforme a la hoja histórica 16 y 17 de enero de 1990, en sus orígenes la estación de gasolina ubicaba en un predio de 629 metros, y estaba zonificada C-1.

Como **Exhibit VI,** se presentó copia del permiso de uso para la estación objeto de la vista con permiso de uso para gasolinera, *mini-market* y venta de bebidas alcohó1icas selladas. Permiso número 00-074, solicitud 99-15-1379-UE.

El **Exhibit VII,** someten escritura número 523 de fecha del 11 de octubre de 2002, ante Notario Público, Félix Joel Zambrano Ortiz, donde se agrupan dos predios de terreno denominados A y B, el primero de 620.19 metros cuadrados y el segundo con una cabida superficial de 249.37 metros cuadrados, para formar un predio con una cabida de 869.56 metros cuadrados. Se aclaró que la estación en sus orígenes estaba enclavada en el solar de 620 metros cuadrados.

El **Exhibit VIII,** del 15 de enero de 2016, se presenta la Escritura de Hipoteca que grava el solar donde enclava la estación de gasolina por su propietario, el señor Noel Laureano Vega y su esposa, Laura Esther Vázquez Guzmán.

Exhibit IX del 15 de enero de 2016, escritura sobre Venta Judicial ante el Notario Público, Ángel López Hidalgo, de fecha 15 de marzo de 2012, donde se expone que mediante Sentencia Sumaria se condenó a la parte demandada, Noel Laureano Vega y a su esposa, Laura Esther Vázquez, a pagar solidariamente la cantidad principal de **$1,192,369.40** a favor de Firstbank de Puerto Rico, ordenando el Tribunal la venta de dicha propiedad en subasta pública. Habiéndose declarado las dos primeras subastas desiertas, el Alguacil del Tribunal, procedió a traspasar al compareciente Fistbank de Puerto Rico, la propiedad donde enclava la estación de gasolina.

Exhibit X, es el documento donde el señor Noel Laureano Vega y su esposa, se acogieron a la Corte de Quiebra para la fecha del 26 de marzo de 2009. Con fecha del 24 de noviembre de 2009, la Corte de Quiebra, emitió documento titulado "Order Discharging Trustee and Closing The Case."

Obra en el expediente, la escritura de Compraventa otorgada el 5 de octubre de 2012, ante el Notario Público, Raúl Rivera Burgos, donde Firstbank de Puerto Rico, le vende a B. Triff Corporation, representado por Ulises Rodríguez Triff, la estación de gasolina objeto de esta controversia.

A la continuación de vista pautada para el 10 de marzo de 2016, se entregó Declaración Jurada, suscrita por Elena Almeida Rivera, con fecha del 13 de enero de 2016, donde señala que por error involuntario en la declaración jurada del 20 de noviembre de 2015, no indicó que la entrega del aviso de vista pública a los detallistas dentro del radio, fue realizada el 4 de noviembre de 2015. En sus inicios, la licenciada Leonor Porrata Doria, objetó la declaración jurada enmendada por querer interrogar a la señora Almeida Rivera, sobre este particular. Luego determinó que no la interrogaría, para lo que se procedió a marcarse como **Exhibit XIV**.

Como **Exhibit XI,** se sometió una fotografía del letrero que daba aviso al público de la vista pautada para el 15 de enero de 2016.

Como **Exhibit XII,** se sometió Declaración Jurada del ingeniero Camilo Almeida, donde certifica que instaló un rótulo en la pared delantera del edificio y paralelo a la carretera PR-308, el cual fue instalado el 31 de diciembre de 2015.

El ingeniero Almeida, alegó que la solicitud no contempla una variación en uso y nos refirió a la página 17 del Estudio de Viabilidad, donde fundamenta las razones por las cuales entiende que el uso de la estación de gasolina está vigente.

Entre los argumentos, se encuentra el que no existe ninguna disposición donde se establezca el tiempo máximo que puede interrumpirse una actividad, sin que se pierda la

vigencia del permiso previamente otorgado si la descontinuación del uso es involuntaria.

Incluyó como referencias, caso de la extinta Junta de Apelaciones, que utilizó como fundamento para sostener que el uso se mantenía vigente.

a. La aplicación literaria [sic] de las disposiciones del reglamento sería una irrazonable si no se consideraran las condiciones especiales que llevaron a descontinuar un uso sin muestra de abandono.

b. Un permiso legal no pierde vigencia si se descontinúa el uso, a menos que exista un proceso de revocación del mismo.

c. Si la actividad se discontinua [sic] por problemas económicos del permiso, no pierde vigencia aunque se haya descontinuado por algún tiempo.

d. Si existe un interés en mantener un uso, aún [sic] por encima de los problemas que confrontó un dueño anterior.

e. El local no puede destinarse a ninguna otra actividad que no sea una estación de gasolina.

Conforme le fuera requerido, notificó al Departamento de Exportación, al Departamento de Justicia, a la Lcda. Leonor Porrata Doria, a la Asociación de Detallistas, al Centro Unido de Detallistas, a la Oficia de Asuntos Energéticos, al Departamento de Asuntos del Consumidor, al director de la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón y al Lcdo. Carlos E. Montañez.

Analizada la prueba presentada por la parte peticionaria, de haber cumplido con todos los requisitos exigidos por el Reglamento Conjunto, entendemos que la solicitud de desestimación radicada por la parte interventora en su solicitud de desestimaci6n del 11 de enero de 2016, se declara NO HA LUGAR.

Es [sic] estudio que realizó toma en consideración el movimiento vehicular y aplicó las disposiciones reglamentarias al caso. Alegó que la gasolinera es existente desde mediados del 1960 y ubica la gasolinera en tres calificaciones CL, RC-M y C-1.

En sus orígenes, el predio tuvo una calificación de C-1. Como parte de su análisis hizo referencia a la población y viviendas, a la tenencia de vehículos de motor, la cual señaló que había 80,000 vehículos menos para el año 2013, el Municipio de Bayamón, evidenció una disminución de su población de 15,928 habitantes entre el año 2000 y 2010. Esta situación también sucedió en todo Puerto Rico donde se disminuyó la población en un 2.2 por ciento.

Señaló sobre las estaciones de gasolina en el perímetro, los habitantes de consumo, el consumo de gasolina, la demanda dentro del área de mercado de los residentes y no residentes.

Del contrainterrogatorio se desprende que la Oficina de Permisos, expidió un permiso de uso bajo el caso 2012-15-

> 1496-U el 30 de enero de 2013, por un periodo [sic] de 90 días y el 22 de abril del mismo año, se expidió nuevamente, por un periodo [sic] de 90 días adicionales. Dicho permiso de uso no fue prorrogado.
>
> Se trajo ante la consideración de este Oficial Examinador, que el rótulo adosado en la pared donde se anunciaba la vista pública pautada para el 23 de noviembre de 2015, decía que el dueño lo era B. Triff Corp. y en el aviso de prensa decía que el dueño de la propiedad lo era el señor Ulises Rodríguez Triff.
>
> Se reiteró el ingeniero Alme[i]da que la gasolinera tiene un permiso que es válido y que el mismo no había sido revocado a esa fecha. Desconoce con certeza si se habían aumentados [sic] las bombas, ni solicitó una certificación sobre la existencia del documento que acredite el permiso de construcción. Entiende que no tienen un permiso no conforme legal [sic] y que el mismo es de forma ministerial. No se presentó ningún tipo de prueba por parte de los interventores y la Asociación de Detallistas de Gasolineras, limitándose a contrainterrogar a la parte peticionaria, quedando el caso por sometido. Mediante comunicación del 8 de abril de 2016, la Oficina de Asuntos Monopolístico, sometió sus comentarios con relación a la vista del caso que nos ocupa. Señalando lo siguiente: Es importante que por lo regular la OAM emite comentarios según son solicitados por las agencias encargadas en la otorgación de permisos, en aquellos casos relacionados a consultas para construcción de estaciones de gasolina nueva o para expansiones que incluya aumento de capacidad, que de alguna manera puedan impactar a la competencia existente en el radio de los 1600 metros cuadrados. El caso que nos ocupa es distinto, debido a que se trata de una estación que está en operación y el asunto vertido en las vistas públicas giró básicamente en torno a la vigencia del permiso, puesto que la parte opositora alega que la referida estación opera sin un permiso válido.
>
> Siendo el asunto en controversia un permiso de uso, la OAM le otorga entera deferencia a la Oficina de Permisos para la determinaci6n final del caso. No obstante, se incluyen para su referencia los comentarios que surgen de la evaluación realizada por la OAM según solicitado. La OAM entiende que en el aspecto económico, la estación objeto del caso no representa una amenaza a los competidores existentes. Que era necesario ponderar que la economía en general está experimentado momentos difíciles y la referida estación es un negocio que está contribuyendo al desarrollo económico en el país, en particular al Municipio de Bayamón.
>
> Destacó que por lo regular las estaciones independientes ofrecen precios más bajos que las estaciones de marca y en este sentido el consumidor resultaba beneficiado. Concluyó la OAM, que no se oponía a la estación de gasolina localizada en la Calle Comerío #308, continúe operando y concluyó que no existe preocupación para la competencia y se resalta que ésta [sic] estación ha existido por las pasadas décadas.
>
> . . . . . .

Como parte de sus *Conclusiones de derecho*, el Municipio hizo referencia a la Ley de Municipios Autónomos, a la facultad de

los Municipios de aprobar reglamentos de ordenación territorial, así como a la Resolución Núm. JP-PT-15-14 de la Junta de Planificación, del 30 de diciembre de 2009, en virtud de la cual se adoptó la revisión integral al plan territorial de Bayamón, y al Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos del 30 de noviembre de 2010, según enmendado. En consideración al propósito del distrito de ordenación en el que se encuentra la propiedad objeto del permiso de uso en cuestión, según dispuesto en el reglamento conjunto, el Municipio concluyó que el uso de una estación de gasolina no está permitido en el distrito RC-M. En cuanto a los usos y propósitos de los distritos C-L y C-I, el Municipio determinó que la estación de gasolina operaba desde mediados de 1960, y que en sus orígenes era una estación pequeña. Para el año 1980, el predio en cuestión estaba calificado como Comercial 1 (C-1) y el uso estaba permitido para esa fecha y calificación. En el año 1999, la Oficina de Permisos expidió el permiso de uso 99-15-1379-UE en un distrito de ordenación UMU (distrito de usos mixtos urbana), para gasolinera, *mini-market* con venta de bebidas alcohólicas selladas, de forma ministerial, en la Calle Comerío #308.

En su informe, el Municipio reseñó la *Sentencia* emitida en el recurso KLRA201500708. Al igual que en el caso de epígrafe, en ese caso los nuevos adquirentes de la estación comenzaron los trámites pertinentes para iniciar la operación de la estación de gasolina que allí existía. Según el tribunal pudo razonablemente inferir, dicho acto y el propósito para el cual el inmueble fue diseñado, ocupado y usado continuaba siendo el mismo desde el 2001. Al aplicar el análisis de la *Sentencia* del KLRA201500708, en consideración a las similitudes de los hechos en ambos casos, el Municipio determinó que Ulises Rodríguez Triff contaba con un

permiso válidamente expedido, ya que el permiso de estación nunca fue revocado.

En fin, al analizar todas las circunstancias del caso, la reglamentación aplicable y la *Sentencia* del recurso KLRA201500708, el Municipio sostuvo que conllevaba un fracaso a la justicia requerirle al señor Ulises Rodríguez Triff que solicitara un permiso de uso para la gasolinera, cuando no había habido un acto demostrativo de cambio de uso. Ello echaba al traste la creación de un proceso de permisos flexible, ágil y sencillo, que estimulara y promoviera el desarrollo económico del país. Por ello, el Municipio indicó que se debía validar el permiso de uso permanente bajo el caso 201-15-1496-U, expedido el 24 de octubre de 2012, y requerirle todos los endosos concernientes para actualizar el mismo. Por ello, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón autorizó la operación de la estación de gasolina, y *mini-market* con venta de bebidas alcohólicas selladas, según propuesto. A esos fines, el Oficial de Permisos hizo ciertas recomendaciones y condiciones. Tal informe fue notificado el 27 de abril de 2016, remitido por correo un día después.

Oportunamente, Odeh Awadalla Odeh h/n/c Cobra Service Station por sí y p/c Carlos Alberto Malaret López; VIP Petroleum Corp. p/c José Antonio Rodríguez Soto h/n/c Gulf San Fernando; Wifki Awadalla Odeh h/n/c Puma Betances p/c Odeh Awadalla Odeh; y Omar Mohamed h/n/c La Mega Gas Station, presentaron el recurso de revisión que nos ocupa, en el que indicaron los siguientes señalamientos:

> Erró en derecho el Municipio Autónomo de Bayamón al haber validado el permiso de uso 2012-15-1496-U sin contar la estructura con permiso de construcción en violación al Art. 9.12, 23 LPRA 9019K, en violación a la sección 23.1.16 del Reglamento Conjunto y en violación a la Ley 73 de 23 de junio de 1978, según enmendada por la Ley 154 de 18 de junio de 1980 y en violación a la Resolución del 17 de diciembre de 2013 *Exhibit* 3 y a la Sentencia de este Honorable Foro del 18 de julio de 2014 *Exhibit* 2.

> Erró en derecho el Municipio Autónomo de Bayamón al no haber cumplido sobre los requisitos del Reglamento Conjunto sobre vistas públicas.
>
> Erró el Municipio Autónomo de Bayamón en derecho, ya que autorizó subrecpticiamente [sic] la variación de uso.

En cumplimiento con lo ordenado, el 18 de julio de 2016, el Municipio Autónomo de Bayamón presentó su alegato, mientras que Ulises Rodríguez Triff y/o Btriff Corp. h/n/c Comerío Service Station hizo lo propio el 20 de julio de 2016.

Luego de analizar la determinación administrativa recurrida, los alegatos de las partes comparecientes, los documentos unidos a dichos escritos y la norma de derecho aplicable, la cual reseñamos a continuación, estamos en posición de resolver.

II

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos gozan de deferencia judicial, pues las agencias cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821 (2012). La sección 4.5 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme* (LPAU), establece el alcance de la revisión judicial de una determinación administrativa. A saber: el tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio; las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. 3 LPRA sec. 2175.

Al revisar una decisión administrativa, los tribunales deben evaluar la razonabilidad de la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE,* 188 DPR 252, 276 (2013). Las determinaciones de hechos de organismos y agencias tienen a su

favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. *Vélez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684, 693 (2006). La parte afectada por las determinaciones de hechos de una agencia debe mostrar la existencia en el récord de otra prueba que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, y no descansar en meras alegaciones, para así demostrar que la determinación del organismo fue irrazonable, a la luz de la totalidad de la prueba que tuvo la agencia ante su consideración. *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999). A su vez, las conclusiones de derecho de una agencia son revisables por los tribunales en todos sus aspectos. Sin embargo, ello no significa que el tribunal las puede descartar libremente, ya que estas merecen deferencia. *Ramírez v. Depto. de Salud*, id., pág. 907. A pesar de que son revisables en toda su extensión las conclusiones de derecho y las interpretaciones que realizan las agencias de la ley que le corresponde administrar y velar, deben ser sostenidas a nivel apelativo si son razonables, a pesar de que existan otras interpretaciones igualmente adecuadas. *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 283 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 133-134 (1998).

Debido a que la determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que la impugne tiene el deber de presentar la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. En consecuencia, el peso de la prueba descansa sobre la parte que impugna la determinación administrativa. *Morán v. Martí,* 165 DPR 356, 366 (2005). En ausencia de tal prueba, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91-92 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005).

En fin, la revisión judicial de las determinaciones administrativas ha de limitarse a establecer si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

III

La Ley Núm. 161–2009, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, según enmendada, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, fue aprobada 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. Mediante esta ley, se creó la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos. Con esta legislación, todo el andamiaje relacionado a los permisos de uso, construcción y desarrollo sufrió un cambio contundente, con el fin de eliminar la burocracia gubernamental compleja, excesiva y onerosa que existía en este ámbito, en aras de facilitar y promover el desarrollo integral, económico, social y físico sostenible de nuestro país. Véase, *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 161-2009, *supra*; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 236 (2014).

Con esto en consideración, atendemos los méritos de la controversia planteada.

En su primer señalamiento, los recurrentes de epígrafe adujeron que el Municipio de Bayamón incidió al validar un permiso de uso cuando la estructura en cuestión no cuenta con un permiso de construcción, entre otras alegadas violaciones indicadas por dicha parte. Conforme hemos expuesto y según quedó evidenciado ante el Municipio de Bayamón, no se construyó

estructura nueva alguna que justificara la tramitación para la concesión de un permiso de construcción. El permiso de uso concedido en el año 2000 nunca fue revocado y, a esta fecha, ello no ha ocurrido. Al igual que los hechos del recurso KLRA201500708, dictamen que aunque no es vinculante sí es persuasivo, debido a razones de índole económica del anterior propietario y al proceso de quiebra en que este estuvo sumido, la estación de gasolina estuvo inoperante desde el año 2008. Sin embargo, una vez el concesionario recurrido adquirió la propiedad allá para octubre del año 2010, comenzó inmediatamente a gestionar los trámites correspondientes para retomar la operación de la estación de gasolina.

Si bien los proceso ajenos al señor Ulises Rodríguez Triff y/o Btriff Corp., h/n/c Comerío Service Station impidieron la operación de la gasolinera, ello no afectó el uso, conforme a la naturaleza *in rem* de los permisos de uso, 23 LPRA sec. 9019e[2], y al propósito para el cual la estructura fue diseñada, ocupada o usada, o para el cual se pretende usa u ocupar.[3] La operación descontinuada de la estación de gasolina del caso de epígrafe no equivale a que, debido a ello, el permiso de uso ya otorgado haya perdido validez o vigencia. La propiedad en controversia nunca fue utilizada para propósitos ajenos a una estación de gasolina. Únicamente estuvo cerrada por razones fuera del control del anterior y actual propietario. De los actos del concesionario recurrido para comenzar la operación de la estación de gasolina ya existente se puede inferir que el propósito para el cual el bien inmueble fue diseñado, ocupado y usado no había sufrido variación alguna. La actuación de la Oficina de Permisos del

---

[2] Véase, además, Regla 9.5 del *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos* de la Junta de Planificación, Reglamento Núm. 7951, según enmendado.

[3] Véase, la definición de "uso" dispuesta en el Artículo 1 de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 (90).

Municipio de Bayamón no es irrazonable, en consideración a su conocimiento especializado, y halla sustento en el espíritu de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, ante la ausencia de algún cambio en la intención del uso ya autorizado de la estructura en cuestión.

Aun así, Ulises Rodríguez Triff y/o Btriff Corp., h/n/c Comerío Service Station presentó evidencia suficiente, tanto documental como testifical, para justificar su reclamo y el cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes y aplicables, en atención a los propósitos, usos y actividades permitidas en los diferentes distritos de calificación u ordenación de los suelos en donde ubica la estructura. En cambio, la parte recurrente falló en rebatir o menoscabar el valor probatorio de la misma, mediante la presentación de otra prueba suficiente para derrotar la presunción de corrección de la determinación recurrida, para lo cual no basta con meras alegaciones.

En atención a la petición de Ulises Rodríguez Triff y/o Btriff Corp., h/n/c Comerío Service Station, el Municipio de Bayamón celebró una vista pública, de la cual se ofreció la debida notificación, en la cual recibió prueba suficiente para autorizar la solicitud del concesionario recurrido y le brindó la oportunidad a las demás partes de presentar la prueba correspondiente. El Municipio, en el ejercicio de la discreción y de las facultades conferidas por ley, determinó que procedía la autorización de la operación de la estación de gasolina y *mini-market*, según propuesto. Sin embargo, tal autorización no será ejercida como una carta en blanco, pues está sujeta a las condiciones y recomendaciones indicadas en el informe de la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón, agencia con el conocimiento especializado en este particular.

Por todo ello, no nos persuadió el planteamiento de la recurrente de que la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón entendió en una concesión de una variación en uso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la determinación recogida en el *Informe sobre acuerdo adoptado por el Oficial de Permisos* de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Bayamón, del 27 de abril de 2016.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones