

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel X

ASOCIACIÓN VECINAL DEL  
BARRIO PUNTAS (una entidad  
no incorporada) NAYDA BONET;  
SEAN KILLARNEY; STEVEN  
MUCCIOLO; CARLOS  
LEIZEROWICZ; STEVE  
PARSONS; VALERIE PARSONS;  
WILLIAM A. GRAFFAM  
Recurrentes

v.

DEPARTAMENTO DE  
DESARROLLO ECONÓMICO y  
COMERCIO; OFICINA DE  
GERENCIA DE PERMISOS  
Recurridas

ANDREW L. GASPARRO  
Proponente

KLRA202200474

cons con

KLRA202200488

*Revisión Judicial*  
procedente del  
Departamento de  
Desarrollo  
Económico y  
Comercio; Oficina  
de Gerencia de  
Permisos

Permiso Núm.  
2022-421316-  
PCOC-023389

Permiso Núm.  
2022-421316-  
PCOC-023134

Sobre:  
Permiso de  
Construcción

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2022.

Comparecen ante nos Nayda Bonet, Sean Killarney, Steven Mucciolo, Carlos Leizerowicz, Steve Parsons, Valerie Parsons y William A. Graffam (parte recurrente) solicitando que revisemos dos (2) resoluciones emitidas por la División de Revisiones Administrativas, (DRA-OGPe), de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe o agencia recurrida), el 29 de julio y el 10 de agosto de 2022. Mediante ambos dictámenes se declararon *No Ha Lugar* las solicitudes de revisión 2022-431338-SDR-008569 y 2022-432899-SDR-008691 instados por los recurrentes, impugnando dos (2) permisos de construcción otorgados a Sr. Andrew Louis Gasparro (señor

Gasparro o proponente-recurrido), para la legalización de una obra sujeta a orden de demolición, por conducto de una Sentencia emitida el 21 de febrero de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI).

Por los fundamentos que discutimos a continuación, revocamos las determinaciones recurridas y declaramos la nulidad de los permisos expedidos.

### **I. Resumen del tracto procesal**

El 22 de Julio de 2016 el señor Gasparro, a través del Ingeniero Walter Cardona Castro, radicó ante la OGPe una solicitud de permiso de construcción bajo la Ley de Certificación de Planos (Ley Núm. 135 de 5 de junio de 1967, según enmendada), para un predio de su propiedad con número de catastro 095-020-228-17. Tras los trámites correspondientes, el 16 de septiembre de 2016, OGPe expidió el permiso de construcción número 2016-123226-PCO-007528 autorizando mediante certificación al Sr. Andrew Gasparro construir dos unidades de vivienda en la propiedad ubicada en la carretera PR-413, km. 5.3 interior en el Barrio Puntas de Rincón.

Sin embargo, el 21 de noviembre de 2018 la parte recurrente radicó una demanda ante el TPI, al amparo del artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, mejor conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico (Ley 161-2009), solicitando declarar nulo el permiso de construcción número 2016-123226-PCO-007528 y que, se ordenara la demolición de lo edificado. Mediante Sentencia emitida el 21 de febrero de 2019, el Tribunal de Primer Instancia (TPI) determinó que quedó demostrado que en el proceso de solicitud del permiso 2016-123226-PCO-007528 el proponente sometió información incorrecta y falsa, e incurrió en dolo y engaño para la obtención del permiso de construcción. Consecuentemente, declaró nulo el permiso de construcción y ordenó al

recurrido a demoler la totalidad del edificio construido en virtud de dicho permiso y, remover los escombros de la propiedad, dentro de un término de seis (6) meses a partir de la notificación de la sentencia.<sup>1</sup>

Estando pendiente la apelación, el 31 de mayo de 2019, el señor Gasparro, por conducto del Ingeniero Jaime Torres, Núm. de Licencia 16797, radicó en la OGPe una solicitud de Permiso de Construcción 2019-263820-PCO-020369, en el cual propuso la legalización de las obras de construcción de una estructura multifamiliar parcialmente construida, para diez (10) unidades de vivienda (apartamentos), de dos (2) niveles de elevación sobre la carretera municipal y dos (2) niveles de sótano, en hormigón y bloques", con un área de construcción de 19,712. p.c. y a un costo estimado de \$923,600.00. El 31 de agosto de 2019, OGPe emitió la Notificación de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción.<sup>2</sup>

Entonces, el 16 de julio de 2021, el proponente radicó una Solicitud de Prórroga a través del trámite 2019-263820-PRR-006607, la cual fue autorizada el 15 de septiembre de 2021.<sup>3</sup> Véase página 40 del Alegato en Oposición a Recursos de Revisión KLRA202200474. Mediante el caso 2019-263820-PRR-006607, la OGPe extendió la vigencia de la Notificación

---

<sup>1</sup> Mediante Sentencia de un Panel Hermano [en el caso núm. KLAN201900530], se confirmó la nulidad del permiso, sentencias que son finales y firmes. KLAN202100121.

<sup>2</sup> Es menester aclarar que la Notificación de Requisitos para la Aprobación de Permiso de construcción **no** equivale a la aprobación o expedición del permiso solicitado. Sin embargo, el recurrente sugiere repetidamente en su Alegato de Oposición que el permiso 2019-263820-PCO-020369 fue autorizado por OGPe el 31 de agosto de 2019, cuando del expediente surge que esto **NO es cierto**. Véase página 2 del Apéndice del Alegato en Oposición a Recurso de Revisión KLRA202200474.

<sup>3</sup> Como fundamento para la concesión de la prórroga, el proponente dispuso lo siguiente:

“Por la presente informamos que se están trabajando con las decisiones requeridas en la Notificación de Permiso de Construcción. Por razones fuera de nuestro control, tales como la baja en la economía del país, los terremotos, la pandemia, etc., aun no encontramos atendiendo las mismas. Por consiguiente, deseamos solicitarle encarecidamente la prórroga de la Notificación del Permiso de Construcción de referencia”. Véase Página 40 de Apéndice del Alegato en Oposición a Recursos de Revisión KLRA202200474.

Lo anterior es un craso indicio de que el proponente tiene conocimiento de que el permiso no fue autorizado el 31 de agosto de 2019. Aun así, optó por tergiversar los hechos en escrito de comparecencia.

de Requisitos para Aprobación de Permiso de Construcción 2019-263820-PCO-020369, hasta el 15 de septiembre de 2022. *Íd.*

El 25 de julio de 2019, a través del caso 2019-SIN-002797, la Recurrente solicitó intervenir en la solicitud núm. 2019-263820-PCO-020369, la cual fue declarada *Favorable* el 29 de octubre de 2019. Véase página 84 del Recurso de Revisión KLRA202200474. El proponente acudió ante este Tribunal para cuestionar esta determinación, siendo dicho recurso desestimado.<sup>4</sup> Una vez concedida la intervención, el 31 de octubre del 2019, la recurrente solicitó mediante moción la desestimación de la petición para legalizar la obra por OGPe carecer de jurisdicción y todo el proceso ser contrario a la sentencia final y firme del TPI.<sup>5</sup>

El 2 de marzo de 2022, durante la etapa de ejecución de la sentencia final y firme dictada el 21 de febrero de 2019 por el TPI, el señor Gasparro radicó ante la OGPe, bajo la Ley de Certificación de Planos y a través del Ingeniero Alexis Rosado Moreno, una enmienda a la solicitud de permiso de construcción número 2019-263.820-PCO-020369.<sup>6</sup> Según el memorial explicativo, se trataba de una enmienda al caso 2019-263820-PCO-020369, únicamente a los efectos de sustituir al ingeniero proponente de ese caso, Jaime Torres, quien recientemente había fallecido. Véase página 26 del Apéndice de Recurso de Revisión KLRA202200474. Esta solicitud cambió el número del caso pendiente a 2022-421316-PCOC-023134. En el trámite de la enmienda a la Notificación de Requisitos de Aprobación, se creó un segundo trámite (2022-421316-PCOC-023134) con idéntico memorial explicativo que el utilizado en el 2022-421316-PCOC-023389. En consecuencia, la OGPe emitió dos (2) permisos de construcción para la

---

<sup>4</sup> Caso núm. KLRA201900733.

<sup>55</sup> Del expediente no surge si la *Moción solicitando Desestimación por Falta Jurisdicción fue atendida*. Véase Página 89 del Recurso de Revisión KLRA22-0488.

<sup>6</sup> Debido a la falta de cumplimiento con lo ordenado, el 25 de febrero de 2022 la parte recurrente radicó Moción de Ejecución de sentencia y Solicitud de Desacato. Debido a la ausencia de dicha moción en el expediente, advenimos en conocimiento de esta a través de la Moción en oposición presentada por el proponente.

misma obra: 1) el 2022-421316-PCOC-023389, expedido el 3 marzo de 2022, y 2) el 2022-421316-PCOC-023134, expedido el 11 de marzo. Véase páginas 6 y 113 del Apéndice del Recurso de Revisión KLRA202200474, respectivamente.

Inconforme con la expedición de los permisos, el 31 de marzo de 2022, a través del recurso de revisión 2022-431338-SDR-008569 con relación al Permiso de Construcción 2022-421316-POC-023389, y el 12 de abril, a través del recurso 2022-431338-SDR-008691 con relación al permiso 2022-421316-PCOC-023134, fueron presentadas ante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe (DRA-OGPe) las respectivas solicitudes de revisión. La parte recurrente solicitó que la DRA-OGPe declarara nulo estos permisos, bajo su interpretación de que la OGPe expidió sin jurisdicción los mismos. Para considerar los Recurso de Revisión, la División de Revisiones celebró vistas administrativas los días 10 y 31 de mayo de 2022.

El 29 de julio de 2022, se notificó la resolución del caso 2022-431338-SDR-008569 y el 10 de agosto de 2022, la resolución del caso 2022-432899-SDR-008691, ambas declarando *No Ha lugar* la revisión. En estas, la Juez Administrativa determinó que el proyecto es uno distinto a lo propuesto en la solicitud número 2016-123226-PCO-007528 y que no existe una disposición legal o reglamentaria, ni una orden del Tribunal, que impida a la agencia evaluar y adjudicar esta nueva solicitud de permiso de construcción.

Insatisfecha aún, el 29 de agosto de 2022, a través del recurso de revisión judicial KLRA202200474, y el 6 de septiembre, a través del KLRA202200488, la parte recurrente acudió ante este tribunal para solicitar que se declare la nulidad de los permisos 2022-421316-PCOC-023134 y 2022-421316-PCOC-023389. Mediante ambos recursos, adujo que la OGPe cometió los siguientes errores:

Erró la OGPe al aprobar el Permiso de Construcción en los casos 2022-421316-PCOC-023389 y 2022-421316-PCOC-023134 sin tener jurisdicción para emitir determinación alguna que afecte el destino final de la obra.

Erró la OGPe al aprobar el Permiso de Construcción en los caso 2022-421316-PCOC-023389 y 2022-421316-PCOC-023134 utilizando como base legal un reglamento nulo.

Por tratar ambos recursos del mismo proyecto y permiso de construcción, y en los cuales los señalamientos de error son esencialmente los mismos, el 8 de septiembre de 2022, este Honorable Tribunal los consolidó. Posteriormente, el 25 de octubre de 2022, la parte recurrente presentó ante este nuestra consideración una Moción Informativa sobre Permiso de Demolición, para notificar que el 12 de septiembre de 2022, seis meses después de haberse expedido los permisos 2022-421316-PCOC-023134 y 2022-421316-PCOC-023389, OGPe expidió el permiso para demoler la edificación que fue objeto de la sentencia emitida el 21 de febrero de 2019 por el TPI en el caso APC-2018-0038. Véase Moción informativa sobre permiso de demolición. Página siguiente a la 51 de Apéndice del Alegato en Oposición a Recursos de Revisión KLRA202200474.

## II. Exposición de Derecho

### A.

La jurisdicción es el poder o la autoridad que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir los casos que se someten a su consideración. *DACO v. AFSCME*, 185 DPR 1, 12 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393 (2012). Los organismos administrativos al igual que los tribunales, no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *DACo v. AFSCME*, *supra*. En el caso de las agencias administrativas, éstas solo pueden ejercer los poderes expresamente delegados por su ley habilitadora y aquellos que sean indispensables para llevar a cabo su encomienda primordial. *Íd.*; *López Nieves v. Méndez Torres*, 178 DPR 803 (2010). **“Por esta razón, una**

**agencia no puede asumir jurisdicción sobre una actividad, materia o conducta cuando no está claramente autorizada por ley para ello.”**

(Énfasis nuestro). *DACO v. AFSCME*, *supra*; *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337 (2006).

Una decisión dictada por un foro administrativo sin que éste posea jurisdicción sobre las partes o la materia es jurídicamente inexistente o *ultra vires*. *Dávila, Rivera v. Antilles Shipping, Inc.*, 147 DPR 483, 498 (1999). La falta de jurisdicción es insubsanable, ya que ni las mismas partes pueden arrogársela. *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309, 332 (2001). Por tanto, la aplicación de la doctrina exige que los tribunales examinen los alcances de la habilitadora de una agencia para determinar si el asunto cae estrictamente dentro de su ámbito y si es imprescindible que sea la agencia quien intervenga inicialmente. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y la ley del procedimiento administrativo uniforme*, 2da. Ed., Bogotá, Ed. Forum, 2001, pág. 443. *Consejo de Titulares v. Gomez Estremera*, 184 DPR 407 (2012).

#### **B.**

La Ley Núm. 161-2009 fue promulgada para establecer el nuevo marco legal y administrativo que habría de guiar la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Gobierno de Puerto Rico. Su objetivo es transformar el sistema de permisos de Puerto Rico de modo que el mismo sea uno más transparente, ágil, confiable y eficiente. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161-2009. Mediante dicha ley se creó la OGPe, entidad encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos. 23 LPRA sec. 9012d.

El Art. 9.10 de la Ley 161-2009, establece que los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos gozarán de una

presunción de corrección y legalidad. 23 LPRA sec. 9019i. En particular, dicho artículo estatuye lo siguiente:

**Artículo 9.10- Certeza de los permisos.**

*Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los Profesionales Autorizados. No obstante, **cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso**, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, **deberá ser revocado**. La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, **sólo después de que un Tribunal competente así lo determine** y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el Capítulo XIV (Art. 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5 y 14.6) de esta Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley.*

*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. Las disposiciones de este Artículo no crearán un precedente reclamable por terceros ajenos a la propiedad objeto del permiso. Entendiéndose que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, una determinación final se considerará final y firme, o un permiso, y no podrá ser impugnado una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la notificación de determinación final y haya transcurrido el término de veinte (20) días sin que una parte adversamente afectada por la notificación haya presentado un recurso de revisión o un proceso de revisión administrativa, así como haya transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial. No obstante, la parte adversamente afectada por una determinación final podrá ser revisada sujeto a lo establecido en esta Ley.*

*De igual manera, tales permisos deberán ser sostenidos en su legalidad y corrección por las Entidades Gubernamentales Concernidas frente a ataques de terceros. **Cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso**, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, y sujeto a lo dispuesto en esta Ley, el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado. La obra deberá ser modificada, conservada o demolida, sólo después de que el foro administrativo o judicial competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el Capítulo XIV de esta Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley. (Énfasis suplido). *Íd.**



Cónsono con lo anterior estatuido en el referido artículo, la Ley 161-2009, en su Capítulo XIV, permite la presentación de recursos extraordinarios **ante el Tribunal de Primera Instancia a los fines de solicitar la revocación de un permiso.** A esos efectos, el Art. 14.1 de la Ley 161-2009, dispone lo siguiente:

**Artículo 14.1. — Recursos extraordinarios para solicitar revocación de permisos, paralización de obras o usos no autorizados, demolición de obras.**

*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 querrela 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 querrela y **cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires.***

*El Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales desde la presentación del recurso y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la celebración de la vista.*

*En aquellos casos en los cuales se solicite la paralización de una obra o uso, de ser la misma ordenada por el Tribunal, se circunscribirá única y exclusivamente a aquellos permisos, obras o uso impugnado, mas no a ningún otro que se lleve a cabo en la propiedad y que cuente con un permiso o autorización debidamente expedida.*

*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 del mismo. (Énfasis nuestro). 23 LPRA sec. 9024.*

### **III. Aplicación del Derecho a los hechos**

En su primer señalamiento de error, la parte recurrente indica que la OGPe erró al otorgarle los permisos de construcción al señor Gasparro sin jurisdicción para ello. En síntesis, plantea que, ante una sentencia emitida por el TPI revocando el permiso 2016-123226-PCO-007528 por haberse obtenido mediante fraude o engaño, la OGPe perdió jurisdicción sobre el asunto y que, en ausencia de ella, la aprobación del permiso de construcción en los casos 2022-421316-PCOC-023389 y 2022-421316-PCOC-023134 constituye una actuación *ultra vires* y, por lo tanto, nula. A la luz de lo anterior, solicita que se declare *Ha Lugar* el presente recurso consolidado, así como la nulidad de los permisos emitidos.

Por su parte, las partes recurridas argumentan que no existe precepto legal alguno que obstaculice la jurisdicción de OGPe como agencia encargada de la evaluación, concesión o denegación de determinaciones finales y permisos relativos al desarrollo y el uso de terrenos. Estas se amparan en la presunción de corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la OGPe para refutar la revocación de los permisos. Por un lado, el proponente solicita que se confirmen las determinaciones de la DRA-OGPe por no presentarse prueba que derrote dicha presunción. Por otro lado, la agencia recurrida solicita que se desestime el recurso de revisión consolidado

debido a la ausencia de legitimación activa de la parte recurrente.<sup>7</sup> Examinados cuidadosamente y en su totalidad las comparencias de las partes, los documentos que acompañan las mismas, así como el derecho aplicable, procedemos a resolver.

El artículo 9.10 de la Ley 161-2009 establece que “cuando medie fraude, dolo, engaño [...] en el otorgamiento del permiso, [este] debe ser revocado” y que la estructura que sea producto del permiso otorgado fraudulentamente podrá ser demolida “sólo después de que un Tribunal competente así lo determine”. 23 LPRA sec. 9019i. Adicional a ello, el mismo estatuto preceptúa que “bajo ninguna circunstancia, una determinación final será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un Tribunal competente y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el Capítulo XIV”. *Íd.*

Consonó con lo anterior, el artículo 14.1 de la Ley 161-2009 establece que “una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction* [...] o cualquier otra acción adecuada para solicitar la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa”. 23 LPRA sec. 9024. Ante los supuestos enumerados bajo esta sección, dicho artículo establece que “[u]na vez habiéndose presentado el recurso extraordinario [...] la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada *ultra vires*”. *Íd.*

En el caso que nos ocupa debemos recordar que existe una sentencia final y firme, producto de la presentación de un *injunction* ante el

---

<sup>7</sup> Es improcedente que la OGPE solicite la desestimación del recurso de epígrafe por falta de legitimación activa cuando de los autos surge que la propia agencia reconoció la capacidad de la parte recurrente de intervenir en el caso 2019-SIN-002797. Véase página 84 del Recurso de Revisión KLRA202200474.

foro primario, determinando que el permiso 2016-123226-PCO-007528 se obtuvo mediante fraude y, por consiguiente, ordenando **la demolición de la estructura en su totalidad** junto con la remoción de los escombros. Véase la página 37 del Apéndice del Recurso de revisión. Dicha sentencia advino final y firme el 3 de diciembre de 2020 luego de ser confirmada por este Tribunal.<sup>8</sup> Invocando los artículos antes citados, la parte recurrente argumenta que, una vez presentado un recurso extraordinario, la agencia perdió jurisdicción automáticamente sobre la controversia. Asimismo, sostiene que la OGPe incurrió en actos *ultra vires* al expedir permisos con los que se pretende legalizar lo que, según la sentencia final y firme dictada por el TPI, debe ser demolido en su totalidad. Le asiste la razón a la recurrente.

Nuestro más alto foro ha definido una *sentencia final* como “aquella que resuelve el caso en sus méritos y termina el litigio entre las partes, **en tal forma que no queda pendiente nada más que la ejecución de la sentencia**”. *Cruz Roche v. De Jesús Colón*, 182 DPR 313 (2011). Además, se ha expresado que una sentencia adviene final y firme cuando ya fue apelada o recurrida y el foro apelativo ya resolvió. *Rodríguez Ramos v. Hospital Dr. Susoni*, 2012 186 DPR 889 (2012). Cuando el mandato es remitido al tribunal inferior, este readquiere jurisdicción sobre el caso a los únicos fines de **ejecutar la sentencia, tal como fue emitida en apelación**. *Pueblo v. Serrano Chang*, 201 DPR 643 (2018); *Mejías et al, v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 300-301 (2012). Bajo este crisol doctrinario, no procede alegar que la jurisdicción de los tribunales cesó al advenir final y firme la sentencia emitida por el TPI. La misma persiste hasta que se garantice el cumplimiento con el mandato judicial. De modo que, el foro con jurisdicción exclusiva sobre la controversia ante nos es el

---

<sup>8</sup> Caso núm. KLAN201900530.

TPI de Aguadilla hasta que se lleve a cabo el cumplimiento con lo ordenado por dicho foro.<sup>9</sup>

En su escrito oponiéndose, el proponente alega que ya cumplió con la sentencia y que la edificación “prácticamente no existe”.<sup>10</sup> Véase Página 18 del Alegato en Oposición a Recursos de Revisión. A raíz de ello, subraya lo concluido en las determinaciones de la DRA-OGPe al argüir que no existe disposición legal alguna que autorice a un Tribunal de Justicia, que haya revocado un permiso anterior, a mantener jurisdicción sobre nuevas solicitudes de permisos de construcción. De igual manera, la OGPe enfatiza que ni la Sentencia del Tribunal, ni el Artículo 9.10 de la Ley 161-2009, impiden o limitan a la OGPe a ejercer su jurisdicción para evaluar, adjudicar o remitir un nuevo permiso. Insiste además que la expedición de los permisos el 3 y 11 de marzo del 2022 no repercute en la sentencia del TPI. De nuestra evaluación del expediente y de la normativa reseñada previamente resulta forzoso concluir que los planteamientos de las partes recurridas son desacertados.

Surge fehacientemente del expediente que la OGPe expidió el permiso para la demolición de la obra el 12 de septiembre del 2022. Es evidente, pues, que la expedición de los permisos de construcción para una “obra nueva” fue previa a la tramitación de los permisos correspondientes a la demolición de la estructura original. Si bien es cierto que el foro de instancia no está facultado para intervenir con la concesión de permisos nuevos, la OGPe no podía emitir permisos para la legalización de una obra sujeta a una sentencia final y firme del TPI que, según surge

---

<sup>9</sup> Así lo entendió el foro de primario al determinar que “el Tribunal es el único con jurisdicción sobre el asunto” mediante orden emitida el 23 de junio de 2022. Véase página 117 del Apéndice del Recurso de Revisión.

<sup>10</sup> A pesar de la alegación de cumplimiento con el dictamen del TPI, el proponente se contradice inmediatamente al admitir que la demolición “se encuentra en una etapa avanzada”. Puesto a que se requirió la demolición de la estructura en su totalidad y la remoción de los escombros, la sentencia en efecto no ha sido cumplida. Página 18, Apéndice de Alegato de Oposición a Recursos de Revisión. Véase también página 51 del mismo Apéndice.

del expediente, aún no ha sido ejecutada en su totalidad. Contrario a lo que alegan las partes recurridas, legalizar una obra cuya demolición sigue pendiente constituye un acto de conservación totalmente incompatible con lo ordenado por el foro con competencia. Indubitablemente, la autorización de un permiso de construcción sobre una obra judicialmente sujeta a demolición tendría el efecto de antagonizar el mandato judicial del TPI. Resolver lo contrario conllevaría sentar un precedente peligroso de permitir que desarrolladores de estructuras construidas en virtud de permisos obtenidos fraudulentamente acudan ante la OGPe para legalizar y conservar la obra, evadiendo así lo ordenado por un Tribunal de Justicia.

Tal y como expresare anteriormente, una agencia no puede asumir jurisdicción sobre una actividad, materia o conducta cuando no está claramente autorizada por ley para ello. *DACO v. AFSCME, supra*. Las disposiciones de su ley habilitadora establecen que la OGPe no podía asumir jurisdicción para tomar determinación alguna respecto al destino de una obra cuyos permisos fueron revocados por un mandato judicial luego de comprobarse que se obtuvieron mediante fraude, dolo o engaño. Como corolario de lo anterior, la DRA-OGPe también carecía de jurisdicción para atender los recursos de revisión administrativa. Huelga destacar que, “cuando se trata de un caso claro de falta de jurisdicción, el asunto es enteramente de la competencia judicial”. *Junta Examinadora de Tecnólogos Médicos v. Elías*, 144 D.P.R. 483, 492 (1997). Analizada la controversia de marras bajo el marco doctrinal previamente esbozado, concluimos que se cometió el primer error señalado por los recurrentes.

Con relación al segundo señalamiento de error, juzgamos que este asunto no merece mayor elaboración, en tanto claramente la controversia esencial a resolver gira en torno a la falta de jurisdicción de la OGPe, determinación que afecta cualquier otro señalamiento de error esgrimido.

**IV. Parte dispositiva**

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la Resolución recurrida dejando sin efecto la misma, conforme a lo aquí resuelto.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones