

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JOSÉ G. BAREA
FERNÁNDEZ

Recurrido

v.

JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO SOL
Y PLAYA Y/O CONSEJO
DE TITULARES DEL
CONDOMINIO SOL Y
PLAYA; SR. NORMAN
IRIZARRY

Recurrentes

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE RINCÓN

Interventor-Recurrido

KLRA202200418

*Revisión
administrativa*
procedente del
Departamento de
Recursos Naturales y
Ambientales

Caso Núm.
21-098-AG

Sobre:
Solicitud de deslinde
de límite interior
tierra adentro de la
zona marítimo
terrestre

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Barresi Ramos¹

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2023.

I.

El 11 de septiembre de 1997, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), aprobó la construcción del Condominio Sol y Playa (Condominio), que ubica en el Municipio de Rincón. El permiso dio cumplimiento a todos los requerimientos legales y ambientales, incluyendo un deslinde del límite interior de tierra dentro de la zona marítimo terrestre (LITA-ZMT), y los bienes de dominio público (BDP). El Condominio comenzó a construirse ese mismo año y otorgaron Escritura para inscribir el referido edificio bajo el régimen de propiedad horizontal al año siguiente, en el 1998.

Tras el paso del huracán María por Puerto Rico, las facilidades recreativas, así como la verja que delimitaba la propiedad comunal

¹ Debido a la inhabilitación de la Hon. Gina R. Méndez Miró, mediante la Orden Administrativa OATA-2022-173 de 16 de septiembre de 2022 se designó en sustitución a la Hon. Eileen J. Barresi Ramos.

del Condominio sufrieron daños. Por ello, el Condominio procedió a contratar los servicios para el recogido de escombros y para la instalación de una verja de alambre eslabonada que delimitaba el borde de su propiedad.

En enero de 2018, el Departamento de Recursos Naturales de Puerto Rico (DRNA), autorizó al Condominio, mediante un permiso de emergencia, a construir la verja destruida, conforme al Art. 16 de su Reglamento 4860. Lo anterior se permitió al amparo de la Orden Administrativa 2017-07, que eximió de los trámites ordinarios a las obras de reconstrucción como consecuencia de los estragos del huracán María. Dicha autorización estaba sujeta al cumplimiento de varias condiciones, entre ellas, un permiso de obra expedido por la Oficina General de Permisos (OGP). Como parte del procedimiento para la obtención de dicho permiso de construcción, el DRNA y la OGP le requirieron al Condominio efectuar un nuevo deslinde del LITA-ZMT y los BDP.

El 6 de diciembre de 2019, el Condominio, por conducto de la persona contratada para dirigir la recertificación del aludido deslinde -Sr. Ángel Román Más-, presentó ante el DRNA una solicitud de deslinde del LITA-ZMT y BDP, número O-AG-CERO2-SJ-00693-06122019.² Posteriormente, el DRNA emitió un Aviso Público en el periódico Primera Hora en el que notificó la solicitud de deslinde presentada por el Condominio y concedió un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la publicación del edicto, para que cualquier persona interesada solicitase una vista pública.

Además del edicto, el Condominio instaló dos rótulos para notificar a la ciudadanía en general sobre el deslinde, en conformidad a la reglamentación aplicable del DRNA. Dichos rótulos permanecieron instalados desde diciembre 2019 hasta noviembre

² Apéndice del recurso, págs. 160-161.

2020. Sin embargo, la solicitud de deslinde no fue publicada en la página de internet del DRNA, conforme lo requería su Reglamento 7828. Posteriormente, el DRNA lo publicó en su portal cibernético el 3 de agosto de 2021.

El 23 de junio de 2020, un agrimensor del DRNA -Sr. Carlos Vega Santos-, visitó el predio a ser deslindado y preparó un *Informe de Campo*. Señaló, entre sus observaciones, que: 1) la verja del Condominio era de cinco (5) pies de altura y estaba sepultada al menos tres (3) pies por el efecto de la acumulación de arena depositada por el viento; 2) en la verja se podía observar material vegetativo y basura que se había acumulado por el efecto del oleaje; 3) que a pesar de lo anterior, el señor Román Más insistía en referirse al nivel mareal para establecer el LITA, y; 4) que el señor Román Más no estaba tomando en consideración las características físicas de la playa, concluyendo que el LITA no ocupaba la alta playa.

El 17 de noviembre de 2020, el DRNA certificó el deslinde del LITA-ZMT y BDP.³ No obstante, nuevamente falló en notificar la certificación de dicho deslinde en su página de *internet*, según lo requerían sus Reglamentos 4860 y 7828. Ulteriormente, el 4 de agosto de 2021, el DRNA publicó la certificación del deslinde en su portal electrónico.

El 17 de mayo de 2021, el Lcdo. José G. Barea Fernández presentó *Querrela* ante el DRNA para impugnar el deslinde.⁴ Dirigió el reclamo en contra de la Junta de Directores del Condominio Sol y Playa (Junta del Condominio), el Consejo de Titulares del Condominio y el Sr. Norman Irizarry, en su carácter como Secretario de la Junta del Condominio. Adujo que el deslinde certificado no cumplió con el Reglamento 4860 del DRNA. Planteó, además, que no se consideraron los rasgos topográficos y geográficos del lugar al

³ Íd., págs. 313-314.

⁴ Íd., págs. 315-348.

realizar el deslinde, ya que el área en cuestión se encuentra sujeto al flujo del mar y se invadió parte de la zona marítimo terrestre. De otra parte, señaló que se falló en publicar la solicitud de deslinde y su correspondiente certificación en la página de *internet* del DRNA.

Luego de varias instancias procesales, el 28 de junio de 2021, el Municipio Autónomo de Rincón (Municipio), le solicitó al DRNA que se le permitiese fungir como interventor en el procedimiento.⁵ El Municipio le notificó a la Junta del Condominio sobre dicha solicitud de intervención, por conducto del señor Irizarry, mediante correo electrónico y correo certificado.

El 30 de junio de 2021, el DRNA emitió y notificó a todas las partes, incluyendo a la Junta del Condominio, *Resolución Interlocutoria*⁶ asumiendo jurisdicción, únicamente, sobre la reclamación de la impugnación del deslinde certificado. Además, ordenó al Director Interino de la Oficina de Asuntos Legales del DRNA que designara un abogado para que compareciera durante el procedimiento, toda vez que la agencia era parte indispensable dado a la naturaleza de la controversia. Declaró “Con Lugar”, además, la solicitud de intervención del Municipio.

El 6 de julio de 2021, el Municipio presentó en contra del Condominio *Urgente Moción para Reiterar Solicitud de Cese y Desista*, al amparo de la Ley para Reglamentar la Extracción de Arena y Piedra, Ley Núm. 135 de 25 de junio de 1968, según enmendada.⁷ Señaló que, dado a que el Condominio estaba construyendo una piscina en el predio en controversia, se removió una cantidad significativa de arena. Indicó que el 2 de julio de 2021, se detectó en esa área la presencia de un carey anidando y más de un centenar de huevos. Por ello, y debido a que dicha especie se encuentra en peligro de extinción y está protegida por el Gobierno

⁵ Íd., págs. 381-440.

⁶ Íd., págs. 441-443.

⁷ Íd., págs. 444-461.

de los Estados Unidos y por el DRNA, solicitó que se le ordenara al Condominio el cese de la remoción de arena, la cual se encontraba, además, en zona marítimo terrestre.

Consecuentemente, el DRNA inició un procedimiento separado de acción inmediata, caso núm. 21-159-ZMT, al amparo de la Sección 3.17 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2021, y del Art. 37 de su Reglamento de Procedimientos Administrativos, Reglamento 6442. A tales efectos, emitió y notificó a todas las partes un señalamiento urgente de vista, a ser celebrada el 9 de julio de 2021.⁸

El 8 de julio de 2021, la Junta del Condominio, sin someterse a la jurisdicción, presentó *Moción de Desestimación por Falta de Notificación y Otros Asuntos*.⁹ Alegó que se le había lacerado su debido proceso de ley al no habersele notificado ni la *Querella* ni los subsiguientes escritos radicados en el procedimiento. Exigió dejar sin efecto la vista pautada para el día siguiente, entiéndase, la del 9 de julio.

El 12 de julio de 2021, el DRNA emitió *Orden*, en la cual le solicitó al licenciado Barea Fernández y al Municipio que acreditaran si en efecto habían notificado a la Junta del Condominio sobre la *Querella* y los restantes escritos radicados por ambos.¹⁰ Le ordenó, además, a la Secretaría de la agencia que remitiesen, mediante correo electrónico, copia del expediente administrativo a todas las partes. Acto seguido, el licenciado Barea Fernández, así como el Municipio, presentaron ante el DRNA sus respectivos escritos, en donde evidenciaron haberle notificado a la Junta del Condominio sobre la reclamación y los subsiguientes escritos radicados en el procedimiento.¹¹

⁸ Íd., págs. 462-467.

⁹ Íd., págs. 468-473.

¹⁰ Íd., pág. 487.

¹¹ Íd., págs. 488-507, 515-540.

El 3 de agosto de 2021, el DRNA se negó a desestimar la reclamación en esa etapa de los procedimientos.¹² Ese mismo día, el DRNA publicó por primera vez en su página cibernética la solicitud de deslinde del LITA-ZMT que había presentado el Condominio el 6 de diciembre de 2019.¹³ Al día siguiente, el DRNA publicó del mismo modo en su portal cibernético la certificación de deslinde que emitieron a favor del Condominio el 17 de noviembre de 2020 y que es objeto de la *Querella* instada por el licenciado Barea Fernández.¹⁴

El 9 de agosto de 2021, la Junta del Condominio presentó una segunda solicitud de desestimación por falta de jurisdicción sobre la materia y solicitud de desestimación por disposición sumaria.¹⁵ Se fundó, entre otras cosas, en que el DRNA carecía de jurisdicción para entender la *Querella*, pues la reclamación era un ataque colateral a un permiso de construcción que había expedido la OGP.

El 1 de septiembre de 2021, las organizaciones Amigxs del Mar, Inc., Sierra Club de Puerto Rico, Inc. y El Puente de Williamsburg, Inc., en unión al Sr. Carlos Rodríguez Barreto, solicitaron al DRNA que les permitieran fungir como interventores en el procedimiento.¹⁶ Aunque se le denegó su solicitud, el DRNA les autorizó a comparecer al procedimiento en carácter de *amicus curiae*.¹⁷

El 7 de septiembre de 2021, el licenciado Barea Fernández y el Municipio presentaron sus correspondientes oposiciones a la solicitud de desestimación de la Junta del Condominio, acompañada de varios documentos. Reclamaron que se dispusiera sumariamente de la *Querella* a los fines de anular la certificación de deslinde concedida al Condominio y que se ordenara la realización de un nuevo deslinde. Argumentaron que el fin del procedimiento ante el

¹² Íd., págs. 575-578.

¹³ Íd., págs. 579-580.

¹⁴ Íd., pág. 581.

¹⁵ Íd., págs. 598-605.

¹⁶ Íd., págs. 627-643.

¹⁷ Íd., págs. 859-862.

DRNA era la corrección de un error administrativo, ante el hecho “inequívoco” de que el deslinde certificado por dicha instrumentalidad estaba plagado de errores y, como consecuencia, no debió emitirse tal certificación. Expusieron que, al no publicarse la solicitud y certificación del deslinde en el portal electrónico de la Agencia, se incumplió con el proceso de participación ciudadana exigido por el Reglamento. Por último, señalaron que la certificación de deslinde contenía una cantidad sustancial y significativa de errores que ameritaban su anulación y la realización de un nuevo deslinde por parte de la Agencia.

Mediante *Resolución* notificada el 10 de enero de 2022, el DRNA¹⁸ determinó que la solicitud de la resolución sumaria era prematura. Intimó que la Oficial Examinadora designada al caso no expuso en su informe los hechos materiales que estaban en controversia. Devolvió el caso a la referida funcionaria y concedió a las partes un plazo de treinta (30) días para que se expresaran en cuanto a si los pleitos presentados en el Tribunal de Primera Instancia, así como ante este Tribunal de Apelaciones, para, entre otros fines, impugnar el permiso de construcción expedido por la OGP, incidían en la jurisdicción del DRNA para atender la *Querrela* instada.

Luego de varias instancias procesales, el 6 de junio de 2022, notificada el 7, el DRNA emitió *Resolución y Notificación* decretando la nulidad de la certificación de deslinde otorgada en el año 2020.¹⁹ Lo anterior, porque el DRNA incumplió con el requisito de publicación de la solicitud y certificación del deslinde en el portal electrónico de la agencia exigido por Art. 3.1 del Reglamento 4860. Determinó, además, que se podía comenzar un nuevo proceso de deslinde, a solicitud de parte interesada.

¹⁸ Íd., págs. 1061-1087.

¹⁹ Íd., págs. 1-20.

El 27 de junio de 2022, la Junta del Condominio presentó, sin éxito, *Solicitud de Reconsideración a Resolución*.²⁰ Aún inconforme, el 29 de julio de 2022, la Junta del Condominio acudió ante nos mediante *Recurso de Revisión Administrativa*. Señala:

Primer Error:

ERRÓ EL DRNA AL ASUMIR JURISDICCIÓN SOBRE LA QUERRELLA SIN HABER CUMPLIDO CON LAS GARANTÍAS MÍNIMAS PROCESALES DE NOTIFICACIÓN ESTABLECIDAS EN LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME, LEY NUM. 38-2017, Y EN EL REGLAMENTO 6442 DEL DRNA SOBRE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, VIOLANDO AL RECURRENTE SU DEBIDO PROCESO DE LEY.

Segundo Error:

ERRÓ EL DRNA AL DETERMINAR QUE EL DESLINDE CERTIFICADO POR LA AGENCIA AL CONDOMINIO SOL Y PLAYA ES NULO AB INITIO POR EL DRNA NO HABER CUMPLIDO CON SU REGLAMENTO 4860 AL NO PUBLICAR EN SU PORTAL CIBERNÉTICO OPORTUNAMENTE LA SOLICITUD Y CERTIFICACIÓN DEL DESLINDE.

Tercer Error:

ERRÓ EL DRNA AL DETERMINAR QUE SU INCUMPLIMIENTO CON SU REGLAMENTO 4860 POR NO PUBLICAR EN SU PORTAL CIBERNÉTICO OPORTUNAMENTE LA SOLICITUD Y CERTIFICACIÓN DEL DESLINDE, CONSTITUYE UN ERROR ADMINISTRATIVO DE TAL MAGNITUD QUE CONLLEVA LA NULIDAD RADICAL DE LA CERTIFICACIÓN DEL DESLINDE.

Cuarto Error:

ERRÓ EL DRNA AL ASUMIR JURISDICCIÓN SOBRE UNA QUERRELLA PRIVADA DE IMPUGNACIÓN DE DESLINDE EN CLARA VIOLACIÓN DE LA LEY NÚM. 161-2009, AL ATACAR DE MANERA COLATERAL UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

El 18 de agosto de 2022, ordenamos a las partes recurridas a presentar su posición sobre los méritos del recurso. Además, ordenamos al DRNA elevar una copia física o digital del expediente administrativo en un plazo de diez (10) días. El 26 de agosto de 2022, el DRNA presentó ante nuestra Secretaría copia digital del referido

²⁰ Íd., págs. 21-47.

récord administrativo.

El 12 de septiembre de 2022, la Junta del Condominio presentó *Solicitud al Amparo de la Regla 61 y 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*. Señaló que el 22 de julio de 2022, el DRNA le informó que realizaría un nuevo deslinde. La Junta del Condominio le respondió oponiéndose a dicha acción. Ante la falta de respuesta del DRNA, acudieron ante nos y solicitaron que paralizáramos el nuevo deslinde hasta tanto se resolviera el *Recurso de Revisión Administrativa*.

El 13 de septiembre de 2022, el Municipio presentó *Oposición a Recurso de Revisión Administrativa*. El 5 de octubre de 2022, el licenciado Barea Fernández presentó *Oposición a Recurso de Revisión Administrativa*. El 11 de octubre de 2022, el DRNA compareció y presentó *Alegato*.²¹

Como parte de nuestro deber de auscultar fehacientemente nuestra jurisdicción, el 23 de enero de 2023, notificada al día siguiente, emitimos *Resolución* concediéndole término de diez (10) días a las partes para que se expresaran en cuanto a la posible academicidad del *Recurso de Revisión Administrativa* presentado por la Junta del Condominio. Ello, a la luz de nuevos desarrollos fácticos y procesales -certificación de Deslinde de Oficio Número O-AG-CERO2-SJ-00789-12072022 y el Caso Civil Núm. AG2021CV00945, *Junta de Planificación v. Sol y Playa, Corp., et al.*-, acaecidos en el caso.

El 2 de febrero de 2023, el DRNA compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden* y el Municipio presentó *Moción en Cumplimiento de Resolución y en Solicitud de Desestimación*. En

²¹ El 14 de septiembre de 2022, el DRNA nos solicitó prórroga para comparecer; solicitud que fue concedida por este Honorable Tribunal el 21 de septiembre de 2022. El 23 de septiembre de 2022, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió la Resolución núm. EM-2022-007, In re: Medidas judiciales ante situación de emergencia tras el paso del huracán Fiona, EM-2022-007, mediante la cual decretó que “todo término que haya vencido o que venza entre el lunes 19 de septiembre de 2022 y el lunes 10 de octubre de 2022, inclusive, se extenderá hasta el martes 11 de octubre de 2022”.

suma, ambas partes sostienen que la controversia sobre la cual versa el caso se ha tornado académica a la luz de un deslinde de oficio realizado por el DRNA.

Ese mismo día, la Junta del Condominio compareció ante este Tribunal notificando un cambio en su representación legal. Por ello, solicitó que se le concediera un término de veinte (20) días adicionales para cumplir con nuestra *Resolución* del 23 de enero de 2023.²² Por su parte, el 15 de febrero de 2023, el licenciado Barea Fernández presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden y Sobre Otros Extremos*. Entre otras cosas, también sostiene que la controversia ante nuestra consideración es académica. A *contrario sensu*, el 21 de febrero de 2023, en su *Moción en Cumplimiento de Orden*, la Junta del Condominio arguyó que la controversia no se había tornado académica y solicitó que se declare sin lugar la solicitud de desestimación presentada por los recurridos.

II.

A.

De entrada, atendemos si los nuevos desarrollos fácticos y procesales inciden en la justiciabilidad de la controversia ante nuestra consideración, tornándola académica.

Sabido es, que un caso es académico, cuando “se trata de obtener un fallo sobre una controversia disfrazada, que en realidad no existe, o una determinación de un derecho antes de que éste haya sido reclamado o una sentencia sobre un asunto, que al dictarse, por alguna razón no podrá tener efectos prácticos sobre una controversia existente”.²³ Nuestro más alto foro ha expresado que “una controversia puede convertirse en académica cuando los cambios fácticos o judiciales acaecidos durante el trámite judicial

²² Emitimos *Resolución* el 6 de febrero de 2023, en la que le concedimos a la parte recurrente veinte (20) días para que cumpliera con lo ordenado en la *Resolución* del 23 de enero de 2023.

²³ *San Gerónimo Caribe Project v. A.R.P.E.*, 174 DPR 640, 652 (2008). Véase, además, *PPD v. Gobernador I*, 139 DPR 643, 675 (1995); *CEE v. Depto. de Estado*, 134 DPR 927 (1993).

torna en ficticia su solución, convirtiéndose así en una opinión consultiva sobre asuntos abstractos”.²⁴ Al evaluar el concepto de academicidad hay que concentrarse en “la relación existente entre los eventos pasados que dieron inicio al pleito y la adversidad presente”.²⁵ Así pues, un caso se convierte en académico cuando con el paso del tiempo su condición de controversia viva y presente se ha perdido.²⁶

Es de amplio conocimiento que los casos se tornan académicos al ocurrir cambios durante el trámite judicial produciendo que la controversia planteada pierda actualidad. Ello, pues el remedio que se pueda obtener del tribunal no tendrá efecto real alguno respecto a dicha controversia.²⁷ La academicidad ocasionada al tratar de obtener un fallo sobre una controversia realmente inexistente, provoca que la determinación del tribunal constituya una opinión consultiva sin efecto práctico sobre las partes.²⁸ Por imperativo constitucional ante la ausencia de un “caso o controversia”, o por motivo de autolimitación judicial, una vez se determina que un caso es académico, los tribunales deben abstenerse de considerarlo en sus méritos.²⁹

Se han elaborado una serie de excepciones que, de estar presente alguna de ellas, permiten que se considere un caso posiblemente académico, a saber: 1) una cuestión recurrente o susceptible de volver a ocurrir; 2) cuando el demandado ha modificado la situación de hechos, pero el cambio no aparenta ser permanente; y 3) cuando aspectos de la controversia se tornan académicos, pero subsisten consecuencias colaterales que tienen

²⁴ *San Gerónimo Caribe Project*, 174 DPR, págs. 652-653 (citas omitidas).

²⁵ *PPD*, 139 DPR, pág. 676.

²⁶ *Íd.*

²⁷ *Noriega v. Hernández*, 135 DPR 406, 437-441 (1995); *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, 717-722 (1991); *El Vocero v. Junta de Planificación*, 121 DPR 115, 123-125 (1988).

²⁸ *El Vocero*, 121 DPR, págs. 123-125.

²⁹ *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 73-74 (2017); *Díaz Saldaña v. Acevedo Vila*, 168 DPR 359, 386-389 (2006); *Asoc. de Periodistas*, 127 DPR, págs. 717-722.

vigencia y actualidad.³⁰ Sin embargo, estas excepciones tienen que usarse con medida, pues no se pueden obviar los límites constitucionales que inspiran la doctrina de academicidad.³¹

B.

En lo referente a la certificación de Deslinde de Oficio Núm. O-AG-CERO2-SJ-00789-12072022, tanto el DRNA, como el Municipio y el licenciado Barea Fernández plantean, que tuvo el efecto de tornar la controversia presentada ante este tribunal en académica. Apoyan su contención en que el DRNA subrayó que el Deslinde de Oficio se realizó en virtud de la *Resolución* objeto de este Recurso, que dio la potestad a cualquier parte interesada a comenzar un nuevo procedimiento de deslinde. Arguyen que este Tribunal nunca paralizó el procedimiento del nuevo deslinde, por lo que el DRNA continuó con los trámites pertinentes, y se emitió una certificación de deslinde el 22 de diciembre de 2022. Argumentan que la Junta del Condominio inició un proceso formal ante el DRNA para impugnar el Deslinde de Oficio, por lo que este Tribunal está impedido de atender la controversia sobre el deslinde. No les asiste la razón. Veamos por qué.

Primero, “[la] mera presentación del recurso no paralizará el trámite en el organismo o agencia administrativa, a menos que el Tribunal así lo determine.”³² No existe, por tanto, obligación de paralizar los efectos de una resolución emitida por una agencia administrativa, y de ordinario, los procedimientos continúan en el foro administrativo, sin ocasionar que las controversias presentadas se tornen académicas. En otras palabras, el mero hecho de no paralizar un procedimiento no torna académica la controversia.

³⁰ *Bhatia*, 199 DPR, págs.73-74; *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 932-935 (2011); *UPR v. Laborde Torres y otros*, 180 DPR 253, 280-283 (2010), *Angueira v. JLBP.*, 150 DPR 10, 19-20 (2000).

³¹ *Asoc. Fotoperiodistas*, 180 DPR, pág. 933.

³² Véase: Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno, Ley Núm. 28-2017, 3 LPRA § 9676; Regla 61(A)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 61.

Como reseñamos previamente, la academicidad depende de que se conjuguen las circunstancias elaboradas por la doctrina, principalmente, que ocurran cambios durante el trámite judicial que ocasionen que la controversia planteada pierda actualidad.

Segundo, tampoco nos convence el DRNA al plantear que debemos desestimar el recurso debido a que se está viendo el mismo asunto en dos foros distintos. Estamos ante dos controversias diferentes. En este Tribunal consideramos si el deslinde certificado por el DRNA en el 2020 es nulo o debe sostenerse.

En el otro caso ante el DRNA, se atiende una impugnación al Deslinde de Oficio realizado *motu proprio* por la Agencia. El fundamento principal que utiliza Junta del Condominio para impugnar el Deslinde de Oficio en el Foro administrativo es que no procedía anular el deslinde certificado en el 2020; es decir, si el deslinde del 2020 era uno válido y realizado conforme a derecho, no había razón para comenzar un nuevo proceso de deslinde.

Precisamente, la impugnación al Deslinde de Oficio es la principal y esencial razón que impide que la controversia ante nuestra consideración se haya tornado académica. Ello, pues la validez o nulidad que decretemos del deslinde original en el presente recurso, incidirá en el proceso de impugnación del Deslinde de Oficio que se lleva a cabo en la Agencia.

De otra parte, en su *Moción en Cumplimiento de Orden y Sobre Otros Extremos*, el licenciado Barea Fernández plantea que lo resuelto en el Caso Civil Núm. AG2021CV00945, *Junta de Planificación v. Sol y Playa, Corp., et al.*,³³ tuvo el efecto de convertir la controversia ante nos en académica. Tampoco estamos de acuerdo. Veamos por qué.

En el mencionado caso, el Tribunal determinó que el permiso

³³ El Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* a favor de la Junta de Planificación y declaró nulo un permiso de construcción de las áreas recreativas. Este Tribunal confirmó la *Sentencia* emitida por el foro primario el 29 de abril de 2022. Véase, KLAN202000138, *Junta de Planificación v. Sol y Playa, Corp. et al.*

otorgado para la construcción de las áreas recreativas era nulo. Particularmente por presentar defectos insubsanables y otorgarse en violación a varios estatutos legales. De otro lado, se demostró que el permiso fue tramitado por una corporación inexistente desde el año 2014, Sol y Playa, Corp. Sin embargo, este caso no trata sobre el deslinde certificado en el 2020, como tampoco surge del expediente ante nuestra consideración que Sol y Playa, Corp., fue quien tramitó el deslinde. Por lo que no podemos decir que el caso de *Junta de Planificación v. Sol y Playa, Corp., et al.*, tornó el presente *Recurso de Revision Administrativa* en académico. Concluimos pues, que la controversia presentada por la Junta del Condominio está viva, y el presente caso es uno justiciable.

Superado el aspecto jurisdiccional, procedemos a resolver la controversia en sus méritos.

III.

A.

En su primer señalamiento de error, la Junta del Condominio aduce que el DRNA no notificó la *Querrela* radicada por el licenciado Barea Fernández, según el Reglamento 6442. Insiste que la notificación que efectuaron el licenciado Barea Fernández y el Municipio no cumplió con las exigencias de la LPAU ni los reglamentos del propio DRNA. Señala, además, que la primera notificación que recibió por parte del DRNA fue el 7 de julio de 2021, para citar a todas las partes a una vista inmediata a celebrarse el 9 de julio de 2021, entiéndase, dos días después. Así pues, plantea que no tuvo el tiempo suficiente para prepararse adecuadamente para la vista, lacerándose su debido proceso de ley.

Por su parte, el licenciado Barea Fernández, el Municipio y el DRNA plantearon que, contrario a lo argumentado por la Junta del Condominio, estos tenían pleno conocimiento de la *Querrela*, así como los subsiguientes escritos radicados durante el proceso.

Alegan que el 1 de junio de 2021, la Junta del Condominio remitió un correo electrónico a todos los titulares para informarles sobre la *Querella* incoada por el licenciado Barea Fernández, y entre otras, los remedios solicitados. Argumentan, que, de la propia certificación de la *Querella* se desprende que el licenciado Barea Fernández le notificó de su reclamación al señor Irizarry, quien era el Secretario de la Junta del Condominio en ese momento. Por último, indican que, el Art. 14 del Reglamento 6442 del DRNA dispone que, una querella puede ser notificada por el DRNA o por persona particular. Por tal razón, siendo el licenciado Barea Fernández una persona particular, la Junta del Condominio fue debidamente notificada al notificarle la *Querella* por conducto del señor Irizarry. Veamos.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico dispone que en un procedimiento adjudicativo formal ante una agencia administrativa se debe salvaguardar el derecho de notificación oportuna de las querellas en contra de una parte.³⁴ El Tribunal Supremo ha señalado que la notificación tiene que ser adecuada para cumplir con el imperativo del debido proceso de ley.³⁵

El Reglamento de Procedimientos Administrativos del DRNA dispone en su Art. 14 que, para notificar adecuadamente a una parte, sobre una querella instada en su contra, es necesario que:

Dentro de los 10 días siguientes a su radicación, la Agencia [notifique] por correo a la parte querellada o promovida copia de la querella. La Agencia podrá notificar personalmente, por medio de un funcionario o empleado de la Agencia o persona particular o por correo. De exigirlo una ley especial, la notificación se realizará mediante correo certificado.³⁶

³⁴ Sección 3.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno, Ley Núm. 28-2017, 3 LPRA § 9641.

³⁵ *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39 (2000).

³⁶ Art. 14 del Reglamento de Procedimientos Administrativos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico, Reglamento Núm. 6442, Departamento de Estado, 26 de abril de 2002.

Ciertamente, una vez un organismo o agencia administrativa promulga un reglamento, se crea un estado de derecho,³⁷ que la agencia administrativa no puede violentar. Tiene la responsabilidad de aplicarlos celosamente,³⁸ so pena de que su acción sea *ultra vires*.³⁹

A lo anterior unimos los mandatos claros de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico,⁴⁰ sobre nuestra facultad revisora de las decisiones emitidas por los organismos administrativos. Esta revisión judicial tiene como propósito limitar la discreción de las agencias y asegurarse de que desempeñen sus funciones conforme a la ley y de forma razonable.⁴¹ En esta dinámica, las decisiones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, por lo que las conclusiones e interpretaciones de los organismos administrativos especializados, merecen gran deferencia.⁴²

El estándar de revisión de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si esta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción.⁴³ Al desempeñar esta función revisora, estamos obligados a considerar la especialización y experiencia de la agencia, diferenciando entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales, y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa.⁴⁴

En tal sentido, estamos facultados a determinar: 1) que el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) la revisión de

³⁷ Véase, *P.S.P. v. Com. Estatal de Elecciones*, 110 DPR. 400, 409 (1988).

³⁸ *Blassini v. Depto. Rec. Naturales*, 176 DPR 454, 473-474 (2009). Véase, además, *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 588 (2014).

³⁹ *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117, 134 (2019).

⁴⁰ 3 LPRA § 9601 *et seq.*

⁴¹ *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 743 (2012).

⁴² *Capo Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 591 (2020); *Torres Rivera v. Pol. de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 626 (2016); *Batista, Nobbe v. JTA. Directores*, 185 DPR 206, 212 (2012); *IFCO Recycling*, 184 DPR, pág. 744.

⁴³ *Capo*, 204 DPR, pág. 592; *Torres*, 196 DPR, pág. 626; *IFCO Recycling*, 184 DPR, pág. 745, citando a *Empresas Ferrer v. ARPE*, 172 DPR 254, 264 (2007).

⁴⁴ *IFCO Recycling*, 84 DPR, pág. 744; *Maranello et al. v. OAT*, 186 DPR 780, 792 (2012).

las determinaciones de hecho conforme al criterio de evidencia sustancial; y 3) determinar si las conclusiones de derecho fueron correctas mediante su revisión completa y absoluta.⁴⁵ Sostendremos las determinaciones de hecho, en tanto y en cuanto obre evidencia suficiente en el expediente de la agencia para sustentarla.⁴⁶ En cuanto a las determinaciones de Derecho, tenemos amplia facultad para desplegar nuestra función revisora, pues, estamos en igualdad de condiciones para interpretar los estatutos.⁴⁷ Claro, ello no implica que podamos descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia,⁴⁸ pues es norma reiterada que a toda determinación administrativa le cobija una presunción de regularidad y corrección.⁴⁹ Esta presunción, apuntalada en el conocimiento especializado de la agencia, debe respetarse mientras la parte que la impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarla.⁵⁰

Es decir, se presume que el organismo administrativo posee un conocimiento especializado en aquellos asuntos que le fueron encomendados por el legislador que merece ser visto con respeto y deferencia. Por ello, nuestra función revisora se circunscribe a evaluar la razonabilidad de la decisión recurrida, a la luz de las pautas trazadas por el legislador y el criterio de evidencia sustancial.⁵¹

B.

Del expediente ante nuestra consideración surge que el DRNA, al determinar que se le notificó adecuadamente a la Junta del

⁴⁵ *Capo*, 204 DPR, pág. 591; *Torres*, 196 DPR, págs. 626-627; *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).

⁴⁶ *Capo*, 204 DPR, pág. 591; *Torres*, 196 DPR, pág. 627; *Ifco Recycling*, 184 DPR, pág. 744.

⁴⁷ 3 LPRA § 9675.

⁴⁸ *Batista*, 185 DPR pág. 217.

⁴⁹ *Capo*, 204 DPR, pág. 591; *Torres*, 196 DPR, pág. 627; *Batista*, 185 DPR, pág. 217.; *Ifco Recycling*, 184 DPR, pág. 744.

⁵⁰ *Torres*, 196 DPR, pág. 626; *Trigo Margarida v. Junta Directores*, 187 DPR 384, 393-394 (2012); *Batista*, 185 DPR pág. 215; *Ifco Recycling*, 184 DPR, pág. 744.

⁵¹ *Batista*, 185 DPR, pág. 216; *Accumail P.R. v. Junta Sub. A.A.A.*, 170 DPR 821, 829 (2007); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003).

Condominio sobre la querella presentada por el licenciado Barea Fernández, no actuó de forma arbitraria, irracional o abusó de su discreción. La determinación sobre la notificación de la querella se hizo en base a evidencia sustancial. Por tanto, no es posible concluir que el primer error se cometió.

IV.

En cuanto al segundo y tercer señalamiento de error, la Junta del Condominio plantea que no procedía declarar nulo *ab initio* el deslinde certificado en el 2020 a consecuencia del falló del DRNA de no publicar la solicitud y la certificación de deslinde en su portal cibernético. Expone que dicho falló no era de tal magnitud que ameritara invalidar todo el procedimiento de certificación de deslinde.

Tanto el licenciado Barea Fernández, el Municipio y el DRNA sostienen que una agencia administrativa tiene la potestad de corregir un error administrativo. Particularmente, el DRNA plantea que a la hora de certificar un deslinde la agencia debe cumplir cabalmente con el Reglamento Núm. 4860, por lo que no puede obviar publicar la solicitud y certificación del deslinde en su portal cibernético. Examinemos la corrección de sus respectivos planteamientos.

El Reglamento 4860 del DRNA define el deslinde como un:

[a]cto jurídico reconocido para que el Estado realice la delimitación, extensión tierra adentro de los bienes del dominio público marítimo---terrestre y certificación de conformidad con las características físicas y naturales manifestadas que los identifica, dentro de su potestad administrativa fundamentada en su deber ministerial de conservación y custodio de los bienes del dominio público marítimo---terrestre.⁵²

Dicho Reglamento dispone que el DRNA será la agencia encargada de certificar los deslindes realizados, tanto a solicitud de

⁵² Art. 2.33 del Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos bajo estas y la Zona Marítimo Terrestre, Reglamento Núm. 4860, Departamento de Estado, 30 de diciembre de 1992.

parte interesada como aquellos incoados de oficio por la agencia.

Cuando el DRNA recibe una solicitud de deslinde debe:

[publicar] en su Portal de Internet la información sobre la solicitud, incluyendo el nombre del peticionario, la fecha de la solicitud, si la acción es a petición de parte o de oficio, la dirección y una descripción del predio que se pretende deslindar, el propósito u obra propuesta en el predio, si alguna, el número de expediente y el término para que la ciudadanía presente información o emita comentarios.⁵³

Una vez el deslinde es certificado por el Secretario de la agencia:

[e]l Departamento notificará dicho hecho a los propietarios colindantes y al Municipio donde está ubicado el predio. **La notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo y en el portal electrónico del Departamento (Énfasis nuestro)**, en el cual se indicará el área que se midió, el propósito del deslinde, cualquier otra información que ayude a identificar la obra propuesta, si alguna y el término que tiene la ciudadanía para ofrecer información, emitir comentarios o presentar una acción para cuestionar el deslinde ante el Departamento.⁵⁴

La doctrina de error administrativo se configura cuando una agencia realiza un acto incorrecto, *ultra vires* o ilegal.⁵⁵ El Tribunal Supremo ha sido claro en que un error administrativo no crea un estado de derecho, pero, aunque no está obligada por su acción errónea, tampoco está impedida de corregirla.⁵⁶ “Una actuación nula es inexistente, por lo que no genera consecuencias jurídicas. Dicho de otro modo, lo nulo nunca tuvo eficacia alguna, nunca nació en derecho, nunca existió.”⁵⁷

Evidentemente, la Agencia reconoció haber incurrido en el error de no publicar la solicitud y la certificación en su portal electrónico. En su lugar, optó, por declarar nulo el deslinde certificado en el 2020 para corregir la deficiencia u omisión. Por lo

⁵³ Íd., Art. 3.1(A).

⁵⁴ Íd., Art. 3.1(G).

⁵⁵ *Rivera Padilla v. OAT*, 189 DPR 315, 347 (2013).

⁵⁶ Íd., pág. 345; Véase, además, *Junta de Licenciamiento y Disciplina Medica v. Cabral Jimenez*, 201 DPR 157, 169-171.

⁵⁷ *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 239 (2001), citando a *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 921 (2000).

que avalamos la acción tomada por la Agencia de declarar nulo el deslinde certificado en el 2020 para corregir la deficiencia.

En cuanto a la magnitud del error, vale recordar que una agencia no puede ignorar sus propios reglamentos, pues tal acción sería *ultra vires*. Además, la importancia de la publicación en el portal de la agencia estriba en la participación ciudadana, ya que le “[ofrece] información, [para que puedan] emitir comentarios o presentar una acción para cuestionar el deslinde ante el Departamento”.⁵⁸

V.

A.

En su cuarto señalamiento de error, la Junta del Condominio aduce que el DRNA carecía de jurisdicción para atender una impugnación de deslinde al amparo del Art. 14.6 de la Ley núm. 161-2009. Plantea que la *Querella* no debió prosperar dado a que **es un “ataque colateral”** a un permiso de construcción emitido por la OGP. Por ello, señala que la reclamación debió ser ante dicha instrumentalidad y no ante el DRNA. No tiene razón.

El licenciado Barea Fernández, el Municipio y el DRNA sostienen que dicho planteamiento es frívolo puesto que la Junta del Condominio no cuenta con un permiso de construcción válido que pueda ser atacado colateralmente. Esto, porque el aludido permiso al que la Junta del Condominio hace referencia fue declarado nulo por nuestros Tribunales en un caso separado al de autos. Insisten en que, en el presente recurso, se está impugnando un deslinde certificado por el DRNA bajo el fundamento de que dicha instrumentalidad incumplió con sus propios reglamentos al, entre otras cosas, no haber publicado la solicitud y el deslinde certificado en su página de *internet*. Veamos.

⁵⁸ Art. 2.33, Reglamento Núm. 4860.

La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, define el permiso de construcción como una autorización escrita para el comienzo de una construcción, remodelación, demolición u obras de urbanización.⁵⁹ El Art.14.6 de la mencionada ley dispone que cualquier persona privada, natural o jurídica que vea afectado su interés personal por la concesión de un permiso podrá presentar una querrela ante la Junta de Planificación.⁶⁰ No obstante, no será permitido “[u]tilizar una querrela para realizar un ataque colateral a una determinación final o permiso que debió haber sido presentado oportunamente de conformidad con esta Ley”.⁶¹

B.

No podemos avalar el argumento de la Junta del Condominio que la *Querrela* presentada ante el DRNA fue un ataque colateral a un permiso de construcción emitido por la OGP, cuando dicho permiso fue revocado en KLAN202000138, *Junta de Planificación v. Sol y Playa, Corp. et al.* Es decir, a raíz de tal dictamen, la Junta del Condominio no cuenta con un permiso de construcción válido que pueda ser atacado colateralmente.

En segundo término, vale recalcar que la concesión de un permiso de construcción y la certificación de un deslinde son procesos distintos. El primero le corresponde a la Junta de Planificación y el segundo al DRNA. Por lo que el DRNA era el foro apropiado para atender la impugnación del deslinde.

VI.

El DRNA no abusó de su discreción al determinar que la Junta de Condominio fue notificada adecuadamente de la *Querrela* presentada ante la Agencia.

⁵⁹ Artículo 1.5 de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA § 9011.

⁶⁰ 23 LPRA § 9024 e.

⁶¹ Íd.

VII.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Barresi Ramos concurre sin opinión escrita.

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