

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

IGLESIA CRISTIANA
JAFFA BET-EL CAGUAS,
INC. P/C ING. ANTONIO
LOZADA DOMÍNGUEZ

RECURRIDA

v.

MARIO BURGOS OTERO
P/C LCDO. SERGIO
GONZÁLEZ SOLÍS

INTERVENTORA-RECURRENTE

OFICINA DE PERMISOS
MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE CAGUAS

AGENCIA RECURRIDA

KLRA202200687

Revisión
administrativa
procedente de la
Oficina de Permisos
el Mun. Autónomo
de Caguas

Caso Núm.
2020-327056-CCO-
005378
2020-32706-PCOC-
027691

Sobre:
SOLICITUD DE
EXCEPCIÓN EN
USO Y VARIACIÓN
EN CONSTRUCCIÓN

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez, el Juez Rodríguez Flores y el Juez Monge Gómez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de junio de 2023.

El recurrente, Mario Burgos Otero, solicita que revoquemos la Resolución en la que la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas autorizó la Consulta de Construcción y Uso por Excepción y Variación de una institución de servicios religiosos en una zonificación residencial intermedia. Además, solicita revisión del permiso de construcción autorizado en la misma propiedad.

El recurrido, Templo Iglesia Cristiana Jaffa Bet-El, presentó su oposición al recurso.

La Oficina de Permisos del Municipio de Caguas presentó copia certificada del expediente administrativo.

I.

Los hechos pertinentes para atender este recurso son los siguientes.

El 21 de septiembre de 2020, la recurrida presentó una Consulta de Construcción que incluyó la operación de una iglesia en la en la Calle Washington U 85, Urb. José Mercado, Barrio Tomás de Castro II del Municipio Autónomo de Caguas. Se solicitó el uso propuesto vía excepción. Según consta en el Memorial Explicativo, la recurrida hizo una solicitud de Consulta de Construcción para la remodelación de una estructura de dos plantas existentes para dedicarlas a Templo Cristiano. La remodelación consiste en cerrar la marquesina existente con bloques. La marquesina está lejos de las colindancias. El área de reunión estará cerrada evitando que los sonidos salgan. La construcción cumple con los parámetros reglamentarios, excepto un patio lateral de mínimo cuatro metros. El patio lateral existente es de 2.16 metros. La propiedad colinda con una emisora radial, la Avenida Periferal este en construcción y con la Calle Washington de la Urb. José Mercado.

El recurrente presentó una solicitud de intervención, en la que alegó que es vecino colindante, el área es un destino residencial no comercial, no ha sido notificado por correo certificado, existe otro complejo que afecta el flujo vehicular y se pretende cambiar el uso de la zona.

El 11 de diciembre de 2020 se realizó la vista pública. El recurrente solicitó la desestimación, porque la vendedora no había culminado la declaratoria de herederos. La parte peticionaria se opuso. El Oficial Examinador recomendó autorizar la solicitud.

El 19 de febrero de 2021, la Oficina de Planificación del Municipio emitió un endoso favorable por las razones a continuación. El comportamiento de usos del sector es mixto y predominan los usos comerciales. La variación no afecta la disponibilidad de la infraestructura existente y no altera el contexto en que ubica la pertenencia, ni el ambiente de la calle. Tampoco afecta la seguridad y tranquilidad de los vecinos. La variación es

cónsona y razonable con el comportamiento general del área. El análisis técnico de la Oficina de Permisos establece que el patio lateral derecho será de 2.16 metros y el permitido es de cuatro metros. La propiedad está en desuso y desocupada.

La Oficina de Permisos autorizó como excepción la consulta de ubicación para el centro de servicios religiosos. No obstante, no adjudicó el planteamiento de legitimación activa.

El recurrente acudió al Tribunal de Apelaciones en el KLRA202100190, donde cuestionó que la Oficina de Permisos no atendió el planteamiento de legitimación activa.

El 11 de agosto de 2021, el Tribunal de Apelaciones concluyó que la Oficina de Permisos actuó de forma ultra vires al aprobar la consulta, porque no evaluó el planteamiento de falta de legitimación activa. Por esa razón, revocó el permiso y ordenó a esa oficina adjudicar, si la recurrida tiene legitimación activa para presentar la consulta de ubicación. El Tribunal de Apelaciones le ordenó evaluar si la recurrida cuenta con la evidencia fehaciente que se exige para establecer la legitimación activa.

La decisión incluyó una nota en la que el Tribunal de Apelaciones señaló que el reglamento aplicable es el Reglamento Conjunto del año 2010, debido a que los reglamentos de los años 2015, 2019 y 2020 fueron declarados nulos por ese tribunal. No obstante, consta en la sentencia que el Tribunal Supremo expidió un auto de *certiorari* para considerar la validez del Reglamento Conjunto del año 2019 y que ese recurso se encuentra pendiente de adjudicar en sus méritos.

El 8 de septiembre de 2021, la Oficina de Permisos autorizó nuevamente el permiso. El foro recurrido dio por extinta la controversia sobre legitimación activa, debido a que ya se había dictado la sentencia de declaratoria de herederos.

El recurrente presentó una solicitud de reconsideración, en la que alegó que la Oficina de Permisos incumplió con la orden del Tribunal de Apelaciones, porque no determinó la legitimación activa de la recurrida.

El 31 de enero de 2022, la División de Revisiones Administrativas devolvió el caso a la Oficina de Permisos para que cumpliera con la decisión del Tribunal de Apelaciones.

El 28 de febrero de 2022, la Oficina de Permisos determinó que el contrato suscrito entre los miembros de la sucesión y la recurrida era suficiente para transmitir la posesión y autorizar a la iglesia a iniciar el trámite de permisos.

No obstante, el recurrente acudió nuevamente a la División de Revisiones Administrativas y volvió a plantear que no se había cumplido con la orden del Tribunal de Apelaciones. La recurrida expresó su oposición. Dicha división ordenó realizar una vista administrativa pautada para el 22 de abril de 2022.

El 16 de junio de 2022, la División de Remedios Administrativos devolvió el asunto a la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas para que incluyera las advertencias legales sobre el derecho de revisión.

El 12 de agosto de 2022, la recurrida presentó una solicitud de permiso de construcción para la reconstrucción y remodelación de la primera planta existente para ser dedicada a templo cristiano. Además, de poder utilizar un edificio accesorio existente para uso de iglesia. El 23 de agosto de 2022, el recurrente solicitó intervención.

El 26 de octubre de 2022, la Oficina de Permisos autorizó la construcción.

El 27 de octubre de 2022, la Oficina de Permisos dictó una resolución en la que autorizó la CONSULTA DE CONSTRUCCIÓN Y USO POR EXCEPCIÓN VARIACIÓN EN PATIO LATERAL DERECHO OPERACIÓN DE INSTITUCIÓN DE SERVICIOS RELIGIOSOS

(IGLESIA) EN UNA PROPIEDAD CON ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL INTERMEDIO (RI).

La Oficina de Permiso determinó los hechos siguientes. La propiedad está identificada con el número de catastro 225-087-001-0-5. El distrito en que está ubicada es 95% Residencial Intermedio (RI), 5% Industrial Liviano (IL), 93.6% Zona X, 3.2% AE y 0.2 PCT y no está en zona histórica. El predio de terreno tiene una cabida superficial de dos mil ochocientos treinta y cinco puntos ochocientos setenta y cuatro (2,835.874) metros cuadrados. La propiedad tiene dos estructuras que forman un área de ocupación de 4,221.09 pies cuadrados (392.29 metros cuadrados) para un 13.8%. El área bruta de piso es de 5,574.76 pies cuadrados que son aproximadamente (518.1) metros cuadrados y equivalentes al 18.3% del solar. Determinaciones de hecho 1 a 4.

El templo tendrá una capacidad de ciento veinticinco (125) personas y un área de reunión con espacio suficiente para esa cantidad. Los servicios se ofrecerán los martes de diez (10:00) de la mañana a doce (12:00) del mediodía. Durante ese horario, se realizará el culto de oración. Los viernes el horario será de cinco (5:00) de la tarde a nueve (9:00) de la noche. Durante ese horario, se realizará el Culto de Enseñanza de Palabra. Los domingos el horario será de diez (10:00) de la mañana a doce (12:00) del mediodía. Durante ese horario se realizará el Culto de Adoración y Predicación. Las reuniones se limitarán a los martes y domingos, durante la pandemia. El peticionario notificó los colindantes inmediatos mediante rótulos y por correo certificado. La propuesta cuenta con nueve (9) estacionamientos, de los cuales dos (2) son para personas con impedimentos. El 21 de octubre de 2020, la ODP autorizó la intervención de José Luis Tirado Claudio. La solicitud incluyó la Determinación de Cumplimiento Ambiental Vía Exclusión

Categoría número 59 en el caso 2020-327058-DEC-087384. Determinaciones de hecho 5 a 11.

El 21 de octubre de 2020, la ODP celebró una vista pública. El aviso de prensa se publicó en el periódico Primera Hora el 18 de noviembre de 2020. Durante la vista, el recurrente solicitó la desestimación por la falta de legitimación activa de la recurrida y de parte indispensable. El recurrente alegó que la sucesión de la propietaria no había comparecido y que no había culminado el proceso de declaratoria de herederos. La recurrida adujo que el contrato tenía la anuencia de todas las personas que al final de ese proceso serían declaradas legítimos herederos, y que la reglamentación vigente únicamente exige estar autorizado por el propietario. El Oficial Examinador recomendó autorizar la solicitud. El 19 de febrero de 2021, la Oficina de Planificación del Municipio de Caguas endosó favorablemente la solicitud. Determinaciones de hecho 12-16.

El comportamiento de usos en el sector es mixto y predominan los usos comerciales. La variación solicitada no afecta la disponibilidad de la infraestructura existente, no altera el contexto donde ubica la pertenencia, ni el ambiente de la calle. Tampoco afecta la seguridad y tranquilidad. La propiedad está en desuso y desocupada. Esta tiene nueve (9) estacionamientos funcionales que son suficientes para servir al uso propuesto. Determinaciones de hecho 17, 18, 20.

El análisis técnico que hizo la Oficina de Permisos de Caguas demostró los hechos siguientes. La altura propuesta es de cinco puntos sesenta y cuatro (5.64) metros y el propuesto es de once (11) metros. El tamaño del solar propuesto es dos mil ochocientos treinta y cinco punto ochocientos setenta y cuatro (2,835.874) metros cuadrados y el permitido es de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados. El área de ocupación propuesta es del trece

punto cuarenta y ocho por ciento (13.48%) trescientos ochenta y dos punto veinticuatro (382.24) metros cuadrados y el permitido es el sesenta por ciento (60%) mil setecientos uno punto cincuenta y dos (1,701.52.) metros cuadrados. El patio delantero propuesto es de veinte punto setenta y tres (20.73) metros y el permitido es seis (6) metros. El patio lateral derecho es dos punto dieciséis (2.16) metros y el permitido es cuatro (4) metros. El patio lateral izquierdo es siete punto treinta y siete (7.37) metros y el permitido es cuatro (4) metros. El patio posterior propuesto es de treinta (30) metros y el permitido es seis (6) metros. El área de estacionamiento tiene nueve (9) espacios y el permitido es de cinco (5) espacios. Determinación de hecho núm. 19.

El 17 de mayo de 2021, el Director de la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas emitió una Resolución, en la que aprobó el proyecto. El 11 de agosto de 2021, el Tribunal de Apelaciones devolvió el caso a la Oficina de Permisos para que determinara, si la recurrida tenía legitimación activa para iniciar la consulta. El 18 de agosto de 2021, la recurrida presentó a la ODP la escritura de compraventa, mediante la que todos los herederos de la sucesión de Juanita Franco Cartagena le vendieron el inmueble. De dicha escritura surge que el tribunal otorgó la declaratoria de herederos y que está pendiente de inscripción. El 8 de septiembre de 2021, la Oficina de Permisos emitió una Resolución en la que autorizó el permiso y concluyó que la controversia sobre acción legitimada quedó extinta y que se ratificó el contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Asunción de Hipoteca. La Oficina de Permisos concluyó que la evidencia presentada es suficiente en derecho para solicitar el Permiso de Uso mediante Consulta de ubicación. Determinaciones de hecho 17-26.

El 1 de octubre de 2021, el recurrente presentó un escrito de reconsideración en el que cuestionó la determinación de

legitimación activa de la recurrida. El 31 de enero de 2022, la División de Revisiones Administrativas devolvió el caso a la Oficina de Permisos de Caguas para que cumpliera con la sentencia del Tribunal de Apelaciones. El 28 de febrero de 2022, la División de Revisiones Administrativas emitió una Resolución disponiendo de la controversia sobre legitimación activa. El recurrente acudió nuevamente a la División de Revisiones Administrativas, donde alegó los mismos errores. La División de Reconsideración señaló una vista para el 22 de abril de 2022. El 16 de junio, la División de Revisiones Administrativas devolvió el asunto a la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas, para emitiera las advertencias relacionadas sobre los derechos de Revisión Administrativa, ante la División de Revisiones de la OGP e el Tribunal de Apelaciones. Determinaciones de hecho 27-31.

El foro recurrido concluyó que la peticionaria tiene legitimación activa para solicitar el permiso, debido a que ostenta, la posesión de buena fe de la propiedad. Dicho foro llegó a esa conclusión, porque la peticionaria fue autorizada por dos de los herederos de la titular y los demás no impugnaron la decisión.

La Oficina de Permisos autorizó el permiso de uso por excepción por las razones siguientes. La peticionaria demostró que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente. El uso es conveniente para el interés público a base de los criterios a continuación: la protección de la salud, la seguridad, el bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud y de las propiedades limítrofes, no se menoscaba el suministro de luz y aire a la edificación a usarse o a las propiedades limítrofes, no se aumenta el peligro de fuego, no se reduce u ocasiona perjuicio a los valores de las propiedades en las áreas vecinales, se demostró la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado y se

cumplen las condiciones establecidas en el Reglamento Conjunto o que puedan establecerse para el caso particular.

Según el foro recurrido, (1) la propiedad cumple a cabalidad con los requisitos y parámetros de construcción establecidos en el Reglamento Conjunto para la zonificación en la que está ubicada, (2) la peticionaria adquirió la propiedad con esas características de construcción, (3) la solicitud resulta adecuada y representativa de las características de varias propiedades del sector, (4) la variación en el patio es cónsona con el comportamiento del área, (5) existe un área de reunión con espacio suficiente que garantiza el mínimo de ruidos al exterior, (6) el horario de operación es conveniente, promueve la estabilidad de la comunidad y que las propiedades vecinas no pierdan valor, (7) el uso resulta en un impacto mínimo de conformidad a la cantidad de personas que servirá y el horario de operaciones, (8) no se menoscaba el suministro de electricidad y aire, (9) tiene los estacionamientos requeridos para una iglesia, (10) los opositores no presentaron evidencia de que el uso sea perjudicial a la comunidad y (11) la propiedad está en desuso y desocupada.

La Oficina de Permisos aprobó el uso vía excepción y la variación en el parámetro de construcción del patio lateral derecho, sujeto a las condiciones siguientes:

1. El uso no será intensificado sin la previa autorización de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas.
2. Para la obtención del Permiso de Uso tendrá que cumplir con los requisitos que establece el Reglamento Conjunto en cuanto a Permiso de Construcción certificado por ingeniero licenciado y presentar copia de esta Resolución en todo trámite posterior.
3. No se autoriza el uso de estacionamiento para vehículos de motor fuera del solar de la iglesia.
4. Toda actividad de servicio religioso será celebrada en el interior de la estructura, que tendrá en operación los acondicionadores de aire y será a puerta cerrada, no se autorizan bocinas ni altoparlantes fuera de la estructura.

5. Tendrá que proveer un área de estacionamiento adicional a los disponibles en la propiedad para por lo menos 10 vehículos adicionales.
6. Tendrá que eliminar la jardinera ubicada frente al solar y reestablecer la acera, ya que la misma invade la servidumbre peatonal.
7. Un ingeniero licenciado tendrá que certificar la estabilidad y seguridad de la verja localizada en el patio delantero de la propiedad.
8. Presentar Permiso de Construcción para las mejoras y el pago por Extracción por impacto de aplicar.

El 16 de noviembre de 2022, el recurrente solicitó revisión de la resolución emitida el 27 de octubre autorizando el permiso de uso por excepción y la variación en el patio lateral y del permiso de construcción emitido el 26 de octubre de 2022.

El 29 de noviembre de 2022, la División de Revisiones Administrativas no acogió la solicitud de revisión, del permiso de construcción porque se presentó vencido el término jurisdiccional y porque no se notificó a las demás partes dentro del término jurisdiccional establecido. Por último, señaló que la revisión administrativa se presenta para una determinación final y el recurrente solicitó revisión de dos determinaciones emitidas en fechas distintas.

El 27 de diciembre 2022, el recurrente presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

ERRÓ LA ODP AL EMITIR UNA RESOLUCIÓN FUERA DEL TÉRMINO CONCEDIDO POR LA SEC. 3.14 DE LA LPAU, Y SIN UTILIZAR O APLICAR LAS REGULACIONES CORRESPONDIENTES Y VIGENTES.

ERRÓ LA ODP AL EMITIR UNA RESOLUCIÓN CONTEMPLANDO ELEMENTOS QUE NO OBRAN DEL EXPEDIENTE Y QUE NO FUERON NOTIFICADOS A LA PARTE INTERVENTORA REFERENTE A LOS PROCESOS DE DECLARATORIA DE HEREDEROS Y CONTRATO DE COMPRAVENTA, COARTANDO ASÍ EL DEBIDO PROCESO DE LEY DE LA PARTE INTERVENTORA AL NO PROVEERLE OPORTUNIDAD DE EMITIR SUS ALEGACIONES AL RESPECTO.

ERRÓ LA ODP AL EVALUAR ESTE TRÁMITE COMO CONSULTA DE UBICACIÓN Y APROBAR LA MISMA, EL TRÁMITE SOLICITADO POR EL PROMOVENTE EN UN

PRINCIPIO ES LA CONSULTA DE CONSTRUCCIÓN QUE SEGÚN LOS REGLAMENTOS RC 2010, Y AUN EL BAJO EL REGLAMENTO DEL 2019 SE DEFINE ESTE TRÁMITE COMO PROYECTO DE USO MINISTERIAL ESTANDO EL USO SOLICITADO ES DE CARÁCTER DISCRECIONAL VIA EXCEPCIÓN (ÉNFASIS EN AMBAS DEFINICIONES).

ERRÓ LA ODP AL INDICAR QUE SE DIO CUMPLIMIENTO AMBIENTAL EN LA CONSULTA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NO SE PODÍA EMITIR PARA LA PROPIEDAD, HASTA QUE CORRIJAN LAS VIOLACIONES Y OCUPACIONES ILEGALES DE LA VÍA PÚBLICA Y SIN EXIGIR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA BARRERA DE SONIDO.

II

La Ley Núm. 161 del 2009, 23 LPRA sec. 9011 y siguientes, conocida como la Ley de Reforma de Permisos de Puerto Rico

El Art. 2.5 de la Ley Núm. 161, *supra*, 23 LPRA 9012(d), dispone que la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá las determinaciones finales de permisos, según disponga el Reglamento Conjunto de Permisos. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Art. 1.3 y 18.10 de la ley también podrán emitir determinaciones finales y permisos. Por su parte, el Art. 9.10, 23 LPRA sec. 9019 (i), establece la presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y permisos expedidos por la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de I a V y por los profesionales autorizados. No obstante, serán revocados, 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. Igualmente serán revocados, cuando la estructura represente un riesgo a la salud, seguridad o las condiciones ambientales o arqueológicas.

Deferencia a las resoluciones administrativas

Las determinaciones de las agencias administrativas están sujetas a la revisión judicial del Tribunal de Apelaciones. La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico autoriza expresamente la revisión de las decisiones, órdenes y

resoluciones finales de los organismos administrativos. La revisión judicial tiene el objetivo de asegurar que las agencias actúen conforme a las facultades concedidas por ley. Los tribunales revisores debemos conceder deferencia a las decisiones de las agencias, debido a su experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos ante su consideración. Los dictámenes de las agencias gozan de una presunción de legalidad y corrección que subsiste mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, 2022 TSPR 93.

La parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia tiene el peso de demostrar que no están basadas en el expediente o que las conclusiones del foro administrativo son irrazonables. La razonabilidad es el criterio rector al momento de pasar juicio sobre la decisión de una agencia. La revisión judicial está limitada a evaluar si la agencia actuó arbitraria, ilegalmente, de forma irrazonable o abusó de discreción. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra.

La evidencia sustancial en la que debe estar basada la determinación administrativa, ha sido definida jurisprudencialmente como aquella que es relevante y que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. Sin embargo, esta aceptación no podrá estar sostenida por un ligero destello de evidencia o por simples inferencias. Las determinaciones de derecho de las agencias son revisables en todos sus aspectos. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra.

La revisión se ciñe a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue el apropiado, (2) las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo y (3) las conclusiones de derecho fueron correctas. El respeto a la resolución administrativa se sostiene hasta

que no se presente evidencia suficiente para derrotar la presunción de legalidad. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra.

La deferencia a la interpretación que las agencias hacen sobre las leyes que le corresponde poner en vigor, cede cuando: 1) erró al aplicar la ley, 2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente o 3) lesionó derechos constitutivos fundamentales. El criterio administrativo no prevalece, cuando la interpretación estatutaria que realiza la agencia provoca un resultado incompatible o contrario al propósito para el cual se aprobó la legislación y con la política pública promovida. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra.

La transcripción de la vista o una exposición narrativa de la prueba son imprescindibles cuando se cuestiona la apreciación de la prueba y adjudicación de credibilidad de un organismo administrativo. Los tribunales no deben intervenir con la apreciación de la prueba oral y adjudicación de credibilidad del foro administrativo, si no tiene forma de evaluarlo. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117, 128-130 (2019).

Ley de Procedimiento Administrativo del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 30-2017

La Sección 3.14, 3 LPRA sec. 9654, establece que la resolución u orden final deberá ser emitida dentro de los noventa días contados a partir de la vista o después de la presentación de las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho propuestas. No obstante, este término puede ser renunciado o ampliado con el consentimiento escrito de todas las partes o por causa justificada. La orden o resolución deberá incluir y exponer separadamente las determinaciones de hecho cuando no han sido renunciadas, las conclusiones de derecho que fundamentan la adjudicación, la

disponibilidad de los recursos de reconsideración o y revisión y deberá estar firmada por el jefe de la agencia.

Reglamento Núm. 7951 de 30 de noviembre de 2010

La Sección 5.3.7 regula quienes tienen legitimación activa para presentar una solicitud de permiso. Véase, pág. 194 del Reglamento. La sección citada dispone lo siguiente:

- a. Toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, o cualquier otra autorización o trámite definido en este Reglamento, podrá ser promovida por el dueño optante o arrendatario de la propiedad con autorización, por sí o a través de su representante autorizado por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.
- b. Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el proponente es dueño, optante, o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad. Dicha evidencia puede ser satisfecha mediante uno o más de estos medios:
 1. Escritura pública
 2. Contrato de arrendamiento
 3. Contrato de opción de compra
 4. Certificación registral
 5. Declaratoria de herederos
- c. Cuando se trate de más de un propietario se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la OGPe o que se ha delegado dicho derecho a una sola persona.

La Sección 8.1.2 establece que las solicitudes de ubicación y construcción son discrecionales. Por esa razón, tienen que cumplir con los requisitos establecidos en la Regla 6.3 aplicables a la presentación y evaluación de asuntos discrecionales. La Sección 8.1.3(b) establece que los proyectos de construcción de una estructura que no satisfagan los requisitos reglamentarios o los códigos de construcción adoptados por la OGPe tienen que ser presentados vía consulta de construcción. Este requisito es impuesto a aquellos proyectos que no satisfagan los parámetros de construcción y que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular confronten una dificultad práctica y que

ameriten una consideración especial y que no ocasionan perjuicio a las propiedades vecinas. Véase, págs. 221-222 del Reglamento.

Según lo dispuesto en la Sección 19.3.1, el Distrito RI tiene una densidad poblacional intermedia y se estableció para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en las que se permitan diferentes tipos de vivienda. La Sección 19.3.2 dispone que en el distrito RI se permite el uso de viviendas unifamiliares, casas patio, casas en hilera y casas de apartamentos conforme el Capítulo 20, casas de salud limitadas a dos inquilinos, estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos conforme al Capítulo 24, hospedajes especializados y otros usos vía consulta de ubicación, o por excepción, de acuerdo con el Capítulo 26. Véase, págs. 359-360 del Reglamento.

Los parámetros de diseño en la calificación RI son los siguientes. La altura máxima es de doce (12) metros. El tamaño mínimo del solar es de doscientos setenta y cinco (275) metros. El ancho mínimo del solar debe ser once (11) metros. El área máxima de ocupación tiene que ser el sesenta (60) por ciento. El área bruta de piso es el ciento ochenta por ciento (180%). Los patios delanteros tienen que tener tres metros o una quinta parte de la altura. En los patios posteriores se requerirán tres metros de fondo o una quinta parte de la altura del edificio. Los patios laterales tendrán dos metros a cada lado y la suma no será menor de cinco (5) metros. Véase, pág. 360 del Reglamento.

Según lo dispuesto en la Sección 19.3.5, las áreas de estacionamientos en Distritos RI tienen que cumplir con el Capítulo 24, incluyendo los usos aprobados por excepción. Véase, pág. 361 del Reglamento. La Sección 24.2.2a(7) exige a las iglesias un espacio de estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos o parte de estos, que se provea en tales edificios. Véase, pág. 504 del Reglamento.

Las excepciones tienen el propósito de identificar para conocimiento general aquellos usos que son compatibles con el carácter esencial del distrito y que pueden aprobarse discrecionalmente sin causar detrimento a dicho distrito. Así se establece en la Sección 26.1.2. Véase, pág. 524 del Reglamento.

La Sección 26.1.3, establece que la parte interesada en la excepción tiene que demostrar que está capacitada para operar el uso juiciosamente y que la operación del uso es conveniente al interés público a base, pero sin limitarse a los criterios establecidos. Véase, pág. 524 del Reglamento. Estos criterios son los siguientes:

- a. Se proteja la salud, seguridad y bienestar público de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, así como las propiedades limítrofes.
- b. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o las propiedades limítrofes.
- c. No se aumente el peligro de fuego.
- d. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
- e. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado.
- f. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular Sección del Reglamento Conjunto.

Según lo dispuesto en la Sección 26.1.5(x), las instituciones religiosas tales como iglesias y templos podrán considerarse en cualquier distrito residencial sujetas a los criterios siguientes:

1. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes, siempre que se presente un concepto de desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar, establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
2. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido

previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

3. Los edificios guardarán patios no menores de dos veces (2) el tamaño requerido en el distrito en que ubican.
4. De no poderse observar los patios requeridos, se podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.
5. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

Véase, pág. 533 del Reglamento.

Por otro lado, las variaciones están reguladas en el Capítulo 28. Véase, pág. 545 del Reglamento. La Sección 28.1.2 establece que las variaciones en uso tienen el propósito de evitar que la aplicación literal de los requerimientos del reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad. Véase, pág. 546 del Reglamento. Según la Sección 28.1.3, la variación tiene que ser solicitada por el dueño o su representante autorizado, utilizando el formulario designado para esos propósitos y señalando los motivos, fundamentos y razones en apoyo a la solicitud. Se celebrarán vistas públicas para considerar las variaciones conforme a lo establecido en el Capítulo 7. Véase, pág. 546 del Reglamento.

Las variaciones en uso están sujetas a las condiciones establecidas en la Sección 28.1.5 que son las siguientes. La Junta Adjudicativa especificará la naturaleza y extensión de la variación y las condiciones que a su juicio sean necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios establecidos para autorizarla. Las variaciones en uso quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas y a las disposiciones de este reglamento y de cualquier otro aplicable. El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones constituirá una violación reglamentaria y podrá constituir base suficiente para la revocación

de la variación en todas sus partes. La variación no tendrá el efecto de cambiar un distrito. Véase, pág. 547 del Reglamento. Por último, la Sección 28.16 dispone que, una vez concedida la variación en uso, no podrá aumentarse la densidad e intensidad. *Íd.*

La Sección 28.2.1 regula las variaciones en construcción. *Íd.*

La OGPe puede autorizar variaciones en construcción para los usos que tolera el distrito tomando en consideración, entre otros, los factores siguientes:

- a. El solar tenga una condición particular que no permita que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.
- b. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de la infraestructura y el ambiente del vecindario.
- c. Para variar los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad el uso propuesto deberá ser uno contemplado en el distrito en que ubica.
- d. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

Al igual que las variaciones en uso, las variaciones en la construcción tienen el propósito de evitar que la aplicación literal de los requerimientos del reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad. La solicitud de variación tiene que ser realizada por el dueño o representante autorizado en el formulario designado para ese propósito y señalando los motivos, fundamentos y razones en apoyo de la solicitud. Véase, Reglas 28.3 y 28.3.1, pág. 548 del Reglamento.

Reglamento Conjunto Núm. 9081 del 6 de junio de 2019

La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación para la adquisición, venta, permuta, cesión gratuita, arrendamiento de terrenos y escrituras entre organismos gubernamentales, o entre organismos gubernamentales y el sector

privado, que no estén exentas por ley o resolución de la Junta de Planificación. Sección 2.1.8.3, pág. 17 del Reglamento.

Los proyectos que requieren consulta están en la sección 2.2.3.2 e incluyen:

- a. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.

[...]

- h. Requerirán la presentación de consulta los proyectos en los que se proponga la construcción de una estructura que no satisfaga los requisitos de este Reglamento o los Códigos de Construcción adoptados por la OGPe en cuanto a parámetros de construcción y que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, siempre que se cree un perjuicio a las propiedades vecinas.

Véase, pág. 39 del Reglamento.

La determinación que se tome sobre un proyecto propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso, pero sin limitarse a los siguientes factores:

- a. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico o el Plan de Ordenamiento Territorial Principios Rectores, Metas y Objetivos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico aplicables a municipios que no cuenten con el Plan Territorial aprobado.
- b. Que existe o se puede proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
- c. La viabilidad, aceptabilidad y conveniencia del uso propuesto.
- d. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.
- e. Como se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y como el mismo responde al interés público.

La Legitimación Activa, del solicitante está regulada en la Sección 2.1.9.5. Véase, pág. 24 del Reglamento.

- a. Toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico cualquier otra autorización o trámite definido en este Reglamento, será promovida por el dueño optante o arrendatario de la propiedad con autorización, por si o a través de su representante autorizado por el jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público. Aquellas solicitudes presentadas al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm.135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como Ley de Certificaciones, serán promovidas exclusivamente por los profesionales designados en dicha ley.
- b. Tendrá que incluirse evidencia fehaciente de que el proponente es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad. Dicha evidencia puede ser satisfecha mediante uno o más de estos medios:
 1. Escritura pública
 2. Contrato de arrendamiento
 3. Contrato de opción de compra
 4. Certificación registral
 5. Declaratoria de herederos
 6. Transacción de Terrenos debidamente aprobada por la Junta de Planificación
 7. De ser una persona jurídica documentación que acredite su existencia y autorización para hacer negocios en Puerto Rico y Estados Unidos
- c. Cuando se trate de más de un propietario se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la OGPe o que se ha delegado dicho derecho a una sola persona.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó recientemente en *Hernández Santa v. Secretario de Hacienda*, 208 DPR 727, 738, 740 (2022), sobre la doctrina de legitimación activa en la esfera judicial. La legitimación activa es definida como la capacidad requerida al promovente de una acción para comparecer como litigante en el tribunal, realizar eficientemente actos procesales y obtener una sentencia vinculante. El examen de la legitimación activa es realizado por los tribunales para delimitar su jurisdicción y no adentrarse en los dominios de otras ramas de gobierno. Además de evitar resolver asuntos hipotéticos o planteados dentro de un contexto equivocado. La parte que solicita un remedio judicial debe demostrar un daño claro y palpable. El daño tiene que ser real inmediato y preciso y puede ser abstracto o hipotético. Igualmente

tiene que existir una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada. Por último, la causa de acción tiene que surgir al palio de la Constitución o de una ley. Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dicho que para que una controversia sea justiciable es necesario que sea tan definida y concreta y que afecte las relaciones jurídicas entre las partes con un interés jurídico antagónico. El interés de las partes tiene que ser real y sustancial y permitir un remedio específico mediante una sentencia concluyente. Finalmente, la controversia tiene que ser propia de una determinación judicial, ya que no puede ser hipotética o abstracta o académica. *Asociación Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 932 (2011).

Las variaciones están reguladas en el Capítulo 6.3. La Sección

6.3.1.1. dispone:

- a. La variación en uso es un permiso para dedicar una propiedad a un uso prohibido por las restricciones impuestas por el Reglamento Conjunto en una zona o distrito de calificación y que solo se concede vía excepción, para evitar perjuicios a una propiedad cuando se demuestre que debido a circunstancias extraordinarias la aplicación estricta de esa reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad (*taking*).
- b. Por la naturaleza de interés público en la planificación urbana, las variaciones no se favorecen. Estas deben concederse cuando concurren circunstancias extraordinarias y para evitar perjuicios a la propiedad. La Junta Adjudicativa de la OGPe, los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia nunca deben aplicar con laxitud los requisitos para aprobar las variaciones porque ello socava la política pública de desarrollo ordenado latente en la legislación de planificación.
- c. La Junta Adjudicativa o los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V, a los cuales aplique podrá considerar variaciones en uso cuando se demuestre que ninguno de los usos permitidos en el distrito de calificación es factible desde el punto de vista físico o económico.

[...]

e. El Secretario Auxiliar de la OGPe tomará en consideración los siguientes para considerar variaciones en uso:

1. Es necesario que el propietario del predio demuestre que ninguno de los usos que está permitido en el distrito es viable en la propiedad desde el punto de vista económico o físico. Se debe probar que su propiedad está particularmente afectada por la reglamentación que resulta innecesariamente gravosa.
2. Es necesario que las razones por las cuales se solicita la variación sean únicas a la estructura y no una característica generalizada del distrito donde ubica. No podrán haber sido causadas por el dueño.
3. Se podrá de la celebración de vista pública.

[...]

5. El uso para el cual se solicita la variación a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito y del vecindario o comunidad en que se ubica.
6. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente del vecindario
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
 - e. El uso propuesto beneficioso al vecindario
 - f. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Capítulo 7.4 del Tomo VII sobre Zonas Escolares de este Reglamento.

Véase, págs. 393-394 del Reglamento.

La Sección 6.3.1.2. establece el propósito de las variaciones.

El propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad (*taking*). Véase, pág. 394 del Reglamento.

Según la Sección 6.3.1.3:

Toda variación en uso deberá ser solicitada por escrito por el dueño o un representante autorizado de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud. Véase, pág. 394 del Reglamento.

Por su parte, la Sección 6.3.1.5. contiene las condiciones al otorgar variaciones:

- a. Al autorizar variaciones en uso, la Junta Adjudicativa, la OGPE, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia especificarán la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerán aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.
- b. Las variaciones en uso autorizadas quedan sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable.
- c. La variación solicitada no tendrá el efecto de cambiar un distrito en otro, toda vez que esto constituye un cambio de calificación, el cual es jurisdicción de la Junta de Planificación o el Municipio Autónomo con jerarquía de la III a la V, según aplique, éste podrá solicitarse como tal, mediante el mecanismo correspondiente.
- d. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.
- e. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento tendrá la vigencia de la autorización o permiso bajo el cual fue considerada.

Véase, pág. 395 del Reglamento.

La Regla 6.3.2 establece lo siguiente:

- a. La variación en construcción, lotificación u otras no van dirigidas a alterar el uso permitido en el distrito, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que establece el Reglamento Conjunto, para la zona o distrito de calificación donde ubica o radica el inmueble o propiedad.
- b. La parte interesada que solicita una variación según antes señalado, al contrario de aquel que invoca la variación en uso, desea seguir utilizando la propiedad para el uso permitido por la reglamentación, pero necesita que se le exima de uno de los requisitos establecidos en el distrito de calificación para asegurar la viabilidad del uso permitido.

- c. Esta disposición reglamentaria aplicará de igual manera en la Áreas de Planificación Especial alrededor de Puerto Rico.

Toda variación deberá ser solicitada por escrito por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma, señalando los motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

La Sección 6.3.2.3 estable las condiciones de las variaciones.

La misma dispone que:

[...]

1. El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.
2. El solar tenga una ubicación especial o el uso particular confronta una dificultad práctica y amerita una condición especial.
3. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.
4. No se afecte el uso agrícola, la productividad agrícola de los terrenos, los recursos naturales, históricos o culturales existentes, si alguno.
5. Para variar los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad, el uso propuesto deberá ser uno contemplado en el distrito en que ubica.
6. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado...

[...]

- c. Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de esta o de cualquier otra reglamentación aplicable.
- d. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podría constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

Véase, pág. 396 del Reglamento.

Los criterios para autorizar variaciones están en la Sección

6.3.2.4. Esta dispone que:

No podrá autorizarse una variación en construcción, lotificación u otras, en todo o en parte a menos que:

- a. Que la variación sea necesaria para la presentación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación aliviará un prejuicio claramente demostrable.
- b. Que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en el uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.
- c. Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requisitos adicionales a los requisitos reglamentarios que el Secretario Auxiliar de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V le imponga para beneficio o protección del interés público.
- d. Solicitar comentarios a la Unidad de Hidrogeología de la JP en áreas propensas a inundaciones o a deslizamientos de terrenos.
- e. No afecte la integridad ecológica de la Reserva Agrícola, Natural, Áreas de Planificación Especial o se ocasione peligro a los recursos naturales, históricos, culturales o agrícolas existentes.

Véase, pág. 396 del Reglamento.

La Sección 6.3.25 VISTAS PÚBLICAS dispone:

Cuando se solicitan variaciones en construcción, lotificación u otras, la celebración de vista pública tiene carácter discrecional.

Véase, pág. 397 del Reglamento.

Las excepciones están reguladas en la Sección 6.1.1.11.

Véase, pág. 291 del Reglamento. La Junta Adjudicativa considerará por vía de excepción las solicitudes de permisos en determinados distritos por los usos que más adelante se indican en el Reglamento.

Se realizará una vista pública cuando se estime necesario, según se establece en esta sección, con notificación a las partes. El propósito de las excepciones es identificar para conocimiento general los usos compatibles con el carácter esencial del distrito. Las excepciones podrán aprobarse discrecionalmente cuando no ocasionan detrimento al propósito del distrito. Los criterios que considerar son los siguientes:

1. La determinación que se tome sobre el uso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que

presente y demuestre la parte interesada en cada caso.

2. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, pero sin limitarse a estos, de los siguientes criterios:
 - A. se proteja la salud seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, así como de propiedades limitrofes.
 - B. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limitrofes.
 - C. No se aumente el peligro de fuego.
 - D. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas.
 - E. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitante.
 - F. Se cumpla con las condiciones establecidas en este reglamento

El Distrito RI tiene una densidad poblacional intermedia y se estableció para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en las que se permitan diferentes tipos de vivienda. Los usos residenciales permitidos son casas unifamiliares, segundas plantas, micro casas, casas patio, casa en hilera y casas de apartamentos. Los servicios permitidos son hospedajes especializados, centros de cuidado y casas de salud limitadas a dos inquilinos. Las hospederías permitidas son posadas, alojamiento y desayuno y alojamiento suplementario a corto plazo. Otros usos permitidos son las empresas emergentes y huertos urbanos. Por excepción, se permiten los clubes cívicos sin fines pecuniarios, los hospedajes, los hoteles dentro de zonas históricas, las instituciones filantrópicas y las instituciones religiosas sujetas. Todas las excepciones permitidas están sujetas a las condiciones impuestas en el reglamento. Regla 6.1.2, pág. 296 del Reglamento.

El inciso e de la Sección 6.1.3.3 establece que las instituciones religiosas tales como iglesias, templos en solares de hasta dos cuerdas de acuerdo están expresamente sujetas a lo siguiente:

8. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, tales como la residencia del ministro o párroco, incluyendo edificios docentes, siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar, establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
9. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
10. Los edificios guardarán patios no menores de dos veces (2) el tamaño requerido en el distrito en que ubican.
11. De no poderse observar los patios requeridos, se podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido.
12. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.
13. Cumplirá estrictamente con los espacios de estacionamientos requeridos, conforme al Capítulo 8.5 (Estacionamientos) del Tomo VIII.
14. Se celebrará vista pública previa a la autorización.

Véase, pág. 302-303 del Reglamento.

A las iglesias se les exige el mínimo de un espacio de estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos. Sección 8.5.3.1 (l), pág. 475 del Reglamento.

Los parámetros de diseño en la calificación RI son los siguientes. La cabida mínima es de doscientos setenta y cinco (275) metros. El ancho mínimo del solar debe ser once (11) metros. El área máxima de ocupación tiene ser el sesenta (60) por ciento. El área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, en ningún caso

excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en el distrito que es el ciento ochenta por ciento (180%). Los solares de menos de doscientos setenta y cinco (275) metros solo podrán tener una unidad de vivienda. Los mayores de doscientos setenta y cinco metros (275), 1 UBV por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Los patios delanteros tienen que tener tres metros o una quinta parte de la altura, lo que resulte mayor. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta parte de la altura del edificio. En los patios posteriores se requerirán tres metros de fondo o una quinta parte de la altura, lo que resulte mayor. Los patios laterales tendrán dos metros a cada lado. Véase, págs. 299-300 del Reglamento.

III

La controversia que nos ocupa está relacionada a un asunto de alto interés público. La declaración de nulidad del Reglamento Conjunto del año 2020 ratificada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico y la declaración de nulidad del Reglamento Conjunto del año 2019 por el Tribunal de Apelaciones, pendiente de consideración por nuestro más Alto Foro de interpretación judicial, han creado incertidumbre e inestabilidad en el sistema de permisos. La situación se complica, porque la Junta de Planificación no ha aprobado un nuevo reglamento. La solución urgente al problema de permisos es necesaria, debido a la seria repercusión que tiene sobre nuestra ya frágil economía.

La Oficina de Permiso del Municipio de Caguas aplicó el Reglamento de Permisos Núm. 7951 del año 2010, debido a que el Reglamento Conjunto del año 2019 fue declarado nulo por el Tribunal de Apelaciones. El foro recurrido citó el escolio número 2 de la sentencia dictada en *Burgos Otero v. Templo Iglesia Cristiana Bet-el*, KLRA202100190, en la que este tribunal señaló que el reglamento aplicable era el del año 2010.

Originalmente coincidimos en que las solicitudes de permiso debían evaluarse de acuerdo con el Reglamento Conjunto del 2010, debido a que el Reglamento del 2019 fue declarado nulo por este tribunal. No obstante, reconsideramos nuestra postura, debido a que la determinación de nulidad que hizo el Tribunal de Apelaciones no es final y firme, porque está ante la consideración del Tribunal Supremo de Puerto Rico. El propio Reglamento del Tribunal de Apelaciones hace claro que sus sentencias y resoluciones son persuasivas. Véase, Regla 11 del Tribunal de Apelaciones. Por esa razón, lo correcto es aplicar el Reglamento del año 2019 que continúa vigente hasta que el Tribunal Supremo no resuelva su nulidad. Además, es meritorio señalar que la realidad de Puerto Rico es muy diferente a la del año 2010. Por lo tanto, existen asuntos y situaciones que no fueron contemplados en ese reglamento. Sin embargo, en este caso pasa el cedazo de ambos reglamentos, porque sus disposiciones son las mismas.

El recurrente alega que la Oficina de Permisos dictó la Resolución vencido el término establecido en la Sección 3.14, *supra*, porque se emitió transcurridos más de noventa (90) días de que el caso fuera devuelto a la División de Reconsideración.

El primer señalamiento de error no se cometió, debido a que dicho término comienza a partir de la celebración de la vista, y no desde que se devuelve el caso a la División de Reconsideración. No obstante, dicho término puede ser prorrogado por justa causa. Aquí, el 16 de junio de 2022, la División de Remedios Administrativos tuvo que devolver el caso a la Oficina de Permisos para que emitiera una notificación advirtiendo el derecho de revisión.

El recurrente cuestiona que el foro recurrido consideró la Declaratoria de Herederos de la Sucesión de la propietaria del inmueble y el Contrato de Compraventa para determinar la legitimación activa de la recurrida. No obstante, aduce que esa

evidencia no se presentó en la vista del 11 de diciembre de 2020, que se presentó posterior a la sentencia del Tribunal de Apelaciones, y que no le fue provista hasta el 4 de octubre de 2021.

La recurrida argumenta que acompañó la solicitud de consulta con todos los documentos necesarios para acreditar su legitimación activa.

La Iglesia Cristiana tiene razón. El segundo señalamiento de error no se cometió. La recurrida acompañó la solicitud con evidencia fehaciente para establecer que tenía legitimación activa para realizar la consulta. El Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Asumiendo Hipoteca es evidencia certera y suficiente para concluir la legitimación activa de la recurrida, porque demuestra que tiene un interés real y sustancial sobre el inmueble. A través de dicho contrato, otorgado el 10 de julio de 2020, la recurrida adquirió de los miembros de la Sucesión de Juanita Franco Cartagena compuesta por Wilfredo Colón Franco, José Manuel Colón Franco, Sandra Colón Del Valle y Glenda Colón Del Valle, la promesa de venta del inmueble objeto de la consulta. Los contratantes otorgaron un contrato de promesa venta, debido a que a esa fecha los vendedores no habían concluido el proceso de declaratoria de herederos. Así lo hicieron constar en el contrato. No obstante, la recurrida entregó a los vendedores veinticinco mil dólares (\$25,000.00) y se comprometió a realizar doce (12) pagos mensuales de mil quinientos dólares (\$1,500.00). La recurrida asumió el pago de la hipoteca que grava el inmueble, a partir del mes de julio de 2020. Además, obtuvo la posesión del inmueble inmediatamente después de firmar el contrato. Los contratantes hicieron constar que las herederas Sandra Colón Del Valle y Glenda Colón Del Valle no firmaron el contrato porque están fuera de Puerto Rico y que su firma era necesaria.

Por otro lado, la controversia sobre la legitimación activa de la recurrida es académica, porque ya se otorgó la declaratoria de herederos y el contrato de compraventa en el que la recurrida se convirtió en la dueña. El 27 de mayo de 2021, todos los miembros de la sucesión vendieron mediante escritura pública la propiedad a la recurrida. Los contratantes hicieron constar que la declaratoria de herederos se otorgó el 12 de enero de 2021, en el caso Civil Núm. CG2020CV01994. El propio recurrido ha reconocido que tiene conocimiento de esa evidencia desde el 4 de octubre de 2021.

El recurrente alega que la Oficina de Permiso autorizó una variación de zonificación, de forma *ultra vires*, sin cumplir con el procedimiento establecido en el Reglamento Conjunto. Sostiene que el promovente no demostró que el uso residencial es imposible.

El error señalado no fue cometido. La consulta que presentó la parte recurrida y que aprobó la Oficina de Permisos, no constituye una variación a la calificación del área donde ubica la propiedad. Por eso, la solicitud de permiso no se rige por el procedimiento establecido en el Capítulo 6.3 del Reglamento Conjunto del año 2019. El proponente pidió permiso para establecer una iglesia en una estructura preexistente ubicada en un área calificada RI. El Reglamento Conjunto permite el establecimiento de iglesias vía excepción en las zonificaciones RI. El procedimiento para aprobar una excepción tiene que cumplir con la Sección 6.1.1.11 del Reglamento Conjunto del año 2019.

A la misma conclusión llegamos si evaluamos la solicitud a base del Reglamento del 2010. Al igual que en el Reglamento del año 2019, las instituciones religiosas tales como iglesias y templos podrán considerarse, vía excepción, en cualquier distrito residencial. Igualmente, la promovente de la excepción tiene que demostrar que el uso es compatible y que no causa detrimento al carácter esencial del distrito. Del mismo modo que en el Reglamento

del año 2019, deberá demostrar que está capacitada para operar el uso juiciosamente y que la operación del uso es conveniente al interés público, conforme a los mismos criterios.

El recurrente no derrotó la deferencia de la decisión del foro recurrido de que el uso propuesto es compatible con el distrito RI y que la excepción solicitada no ocasiona detrimentos al propósito de esa calificación. El señor Burgos no probó la existencia de evidencia que derrote el valor probatorio de esa determinación.

La Oficina de Permisos interpretó y aplicó correctamente las disposiciones que regulan el proceso para autorizar una excepción de uso. La decisión se sostiene conforme a los criterios del Reglamento del año 2019 y del año 2010, debido a que son los mismos. El foro recurrido determinó que la recurrida demostró la capacidad de operar el uso propuesto de forma juiciosa y que la operación del uso es conveniente al interés público. La propiedad cumple con los parámetros de diseño en las calificaciones RI que se exige a las iglesias para aprobar la excepción. Su cabida es de dos mil ochocientos treinta y cinco punto ochocientos setenta y cuatro (2,835.874) metros cuadrados y la mínima requerida es de 275 metros.

El área máxima de ocupación es de un 13.8% y ambos reglamentos establecen que puede ser de 60%. El área bruta de piso no puede exceder del ciento ochenta por ciento (180%), según establecen ambos reglamentos, y la propuesta es un 18.3%.

El foro administrativo resolvió que la excepción de uso solicitada no afecta la disponibilidad de la infraestructura, ni la seguridad y tranquilidad de los vecinos y que es cónsona con el comportamiento del área. Según la Oficina de Permisos, es compatible con el comportamiento, porque el área es de uso mixto y predominan los usos comerciales. Por eso resolvió que era adecuada y representativa de varias propiedades del sector. La Oficina de

Permisos concluyó que la excepción de uso es conveniente para el interés público y que la proponente tiene la capacidad para ejercerlo de forma juiciosa. La prueba presentada demostró que la propiedad está en desuso y desocupada. El templo tendrá capacidad para ciento veinticinco (125) personas, en un predio cuya cabida es de dos mil ochocientos treinta y cinco puntos ochocientos setenta y cuatro (2,835.874) metros cuadrados y el área de ocupación es de treientos noventa y dos (392) metros cuadrados. El horario de operación es conveniente y promueve la estabilidad de la comunidad. Por consiguiente, no tendrá ningún impacto negativo en las propiedades adyacentes. Los servicios serán los martes de diez (10:00) de la mañana a doce (12:00) del mediodía, los viernes de cinco (5:00) de la tarde a nueve (9:00) de la noche y los domingos de diez (10:00) de la mañana a doce (12:00) del mediodía. La propiedad tendrá un área de reunión con espacio suficiente para garantizar el mínimo de ruido al exterior. Se proponen nueve (9) estacionamientos para una capacidad de ciento veinticinco (125) personas. Los estacionamientos propuestos cumplen con ambos reglamentos, porque a las iglesias se les exige un estacionamiento por cada veinticinco (25) personas.

El foro recurrido garantizó que el uso sea compatible con el carácter esencial del distrito y que no cause perjuicios a los vecinos y a sus propiedades mediante determinadas condiciones. El uso no será intensificado, sin la autorización previa de la Oficina de Permisos, el permiso de construcción tendrá que cumplir con lo establecido en el Reglamento Conjunto, no se autorizará el uso de estacionamiento para vehículos de motor fuera del solar de la iglesia, toda actividad de servicio religioso tiene que ser en el interior de la estructura con los acondicionadores de aire encendidos y a puerta cerrada y no se autorizan bocinas ni altoparlantes fuera de la estructura. La recurrida tendrá que proveer un área de

estacionamiento adicional a las disponibles para al menos otros diez (10) vehículos. La Oficina de Permisos se cercioró que no existen peligros de fuego y de que no se afectarán los servicios de electricidad y de agua.

La construcción cumple con los parámetros reglamentarios establecidos en los Reglamentos Conjuntos de los años 2019 y 2010 en un distrito RI, a excepción del patio lateral derecho. Sin embargo, ese requisito se subsana mediante el aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido. Además de la prohibición de altoparlantes y bocinas en el exterior de la estructura. La recurrida demostró que desea seguir utilizando la propiedad para la excepción permitida en la zonificación. Sin embargo, necesita que se le exima de cumplir con ese requisito para asegurar la viabilidad del uso permitido, debido a que adquirió la propiedad con esas características. La variación no perjudica las propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario, porque es adecuada y representativa de las características de varias propiedades del sector y cónsona con el comportamiento general del área. La Oficina de Permisos, además, autorizó la variación en la construcción sujeta a las mismas condiciones que impuso a la aprobación del uso por excepción. Por último, si no se autoriza la variación, la recurrida estaría imposibilitada de usar la propiedad para ejercer los fines de iglesia para los cuales fue creada.

El recurrente alega que no se demostró que la propiedad no podía ser usada para fines residenciales. Sin embargo, no ha presentado evidencia alguna que derrote la presunción de corrección y legalidad de la decisión recurrida y el valor probatorio de la prueba en la que está fundamenta. El señor Burgos no ha demostrado que la Oficina de Permisos tuvo ante su consideración evidencia que demuestra que la excepción solicitada es perjudicial a la comunidad. El foro recurrido realizó una vista. No obstante, el

recurrente no ha presentado una grabación o transcripción de esa vista, para que podamos pasar juicio sobre la evaluación de prueba que hizo la Oficina de Permisos.

El recurrente alega en el cuarto señalamiento de error que la Exclusión Categórica no es vehículo para dar cumplimiento ambiental al proyecto, porque la propiedad ubica en un área con riesgo a inundaciones. Según el recurrente, la Sección VII, inciso I (A) y (B) de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental aprobada el 21 de noviembre de 2011 impide utilizar ese mecanismo para actividades de uso o construcciones livianas de nuevas estructuras ubicadas o desarrolladas en áreas especiales con riesgo de inundación, derrumbe, o marejadas, áreas ecológicas, sensitivas o protegidas.

La recurrida argumenta que el recurrente no hizo ese planteamiento en la Primera Solicitud de Revisión. Además, sostiene que cumple con los requisitos establecidos en la Resolución R-11-17 para una Exclusión Categórica porque la propiedad en la cual se propone la iglesia no es una nueva construcción y no está ubicada en un área con riesgo de inundación, derrumbe o marejadas, ni en áreas ecológicas, sensitivas o protegidas.

El cuarto señalamiento de error no se cometió. La Certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica fue expedida el 10 de septiembre de 2020 en el Caso 2020-327056 DEC087384. El documento certifica que no existe una actividad de uso u construcción liviana de nuevas estructuras ubicada o desarrollada en áreas especiales de riesgo de inundaciones, derrumbes o marejadas. Se advierte que el incumplimiento de los requisitos establecidos podría repercutir en la revocación de esta determinación.

El 12 de agosto de 2022, la recurrida presentó una solicitud de permiso de construcción para la reconstrucción y remodelación

de la primera planta existente para ser dedicada a templo cristiano y utilizar un edificio accesorio existente para uso de iglesia. La Resolución R-11-17 VIII (11) aprueba como exclusiones categóricas a las iglesias donde las actividades se realicen en estructuras cerradas con acondicionadores de aire o cualquier otro equipo que minimice los ruidos en cumplimiento con la reglamentación vigente para el control de ruidos. Estas medidas fueron tomadas por el foro recurrido.

Por último, el recurrente aduce que el permiso de construcción no podía ser emitido hasta que no se corrigieran las violaciones y ocupaciones ilegales de la vía pública y sin exigir una barrera de sonido. Sostiene que la reglamentación exige la construcción de una verja de sonido, debido a que no se cumple con la distancia requerida en el patio. Igualmente argumenta que el permiso de construcción no podía ser expedido hasta que no se elimine la jardinera que invade la vía pública.

La recurrida alega que el recurrente interpreta incorrectamente las condiciones establecidas para iglesias de nueva construcción. Por otro lado, argumenta que el Reglamento Conjunto establece el término de dos años para cumplir con las condiciones impuestas.

El quinto señalamiento de error tampoco se cometió. El Reglamento Conjunto del año 2019 y el Reglamento del año 2010 establecen que, de no poderse observar los patios requeridos, se podrá exigir aislamiento sónico u otra forma de mitigar el ruido y no se permitirán altoparlantes ni bocinas en el exterior. El permiso cumple con esos requisitos, porque se expidió sujeto a que toda actividad de servicio religioso se celebre en el interior de la estructura con el acondicionador de aire en operación y a puerta cerrada y se prohíben las bocinas y altoparlantes fuera de la estructura.

Además, se expidió con las advertencias expresas de que la consulta tiene una vigencia de dos años que, de no cumplir con lo requerido, se entenderá desistida la solicitud, será archivada para todos los efectos legales y se procederá con las acciones legales correspondientes. El recurrente tiene hasta la fecha señalada para cumplir con las condiciones impuestas para la expedición del permiso, incluyendo la eliminación de la jardinera. Si para esa fecha no ha cumplido las condiciones impuestas, estará sujeto a las advertencias hechas en la otorgación del permiso.

IV

Por lo antes expuesto, se confirma la resolución recurrida.

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

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