

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

LABORATORIO  
CLÍNICO TURABO,  
INC.

RECURRENTE

V.

KLRA202300284

DEPARTAMENTO DE  
DESARROLLO  
ECONÓMICO Y  
COMERCIO; DIVISIÓN  
DE REVISIONES DE  
LA OFICINA DE  
GERENCIA DE  
PERMISOS;  
MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE CAGUAS

AGENCIAS-  
RECURRIDAS

SAN FELIX  
INVESTMENTS, CORP.

RECURRIDA

REVISIÓN  
JUDICIAL  
procedente de  
Departamento de  
Desarrollo  
Económico y  
Comercio

---

Revisión  
Número:  
2023-473335-  
SDR-011472

---

SOBRE:  
Consulta de  
Ubicación

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de agosto de 2023.

Comparece ante nos el Laboratorio Clínico Turabo, Inc. (Laboratorio Turabo o la Recurrente) y solicita que revoquemos una determinación emitida y notificada el 16 de mayo de 2023 por la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos (DRA-OGPe o División).<sup>1</sup> Mediante el referido dictamen, la DRA-OGPe declaró *No Ha Lugar una Solicitud de Revisión Administrativa* presentada por la Recurrente, mediante la cual se intentó dejar sin efecto una autorización para ubicación de negocio vía variación en uso, otorgada a

---

<sup>1</sup> Apéndice del Recurso de Apelación (*Apéndice*), págs. TA01-22.

San Félix Investments, Corp. (San Félix o Recurrida) para la operación de dos locales comerciales en una estructura localizada en una zona "Residencial Intermedio".

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *confirmamos* la decisión recurrida.

-I-

El 16 de mayo de 2022, San Félix presentó una *Consulta de Ubicación* ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas (Municipio).<sup>2</sup> Solicitó una variación en uso para ubicar dos locales comerciales en una propiedad localizada en la Carr. Núm. 1. A saber, un restaurante con agencia hípica y máquinas de videojuegos, y un laboratorio clínico.<sup>3</sup>

El 11 de agosto de 2022, el Municipio celebró una vista pública sobre la referida consulta de ubicación.<sup>4</sup>

El 24 de agosto de 2022, la Recurrente presentó una *Solicitud de Intervención*.<sup>5</sup> Informó ser un negocio establecido desde el 1977 y estar localizada frente a la propiedad de la consulta de ubicación. Indicó que ya existían varias facilidades cercanas con laboratorios clínicos y que los existentes eran suficientes para brindar servicio a la población del área. Adujo que no recibió notificación de la consulta y que a los dueños de otras propiedades que "rodean" el lote objeto de la solicitud tampoco se les notificó.

El 7 de septiembre de 2022, el Municipio emitió una *Resolución* autorizando la Intervención de la

---

<sup>2</sup> *Apéndice*, pág. TA02. Consulta Núm. 2022-438255-CUB-005737.

<sup>3</sup> *Íd.*, págs. TA03, TA23.

<sup>4</sup> *Íd.*, págs. TA02, TA156-160.

<sup>5</sup> *Íd.*, págs. TA29-32.

Recurrente.<sup>6</sup> Entre las determinaciones de hecho de la referida resolución, expuso que la solicitud de consulta de San Félix nunca le fue notificada a la Recurrente.

El 28 de diciembre de 2022, el Municipio emitió una *Resolución* que autorizó la consulta de ubicación vía variación, solicitada por San Félix.<sup>7</sup> En la misma, se enumeraron las siguientes Determinaciones de Hecho:<sup>8</sup>

1. La propiedad está identificada con el número de catastro 251-003-390-03; ubica en un distrito de calificación Residencial Intermedio (R-I), en zona **no** inundable, con clasificación **ZONA X** y no enclava en zona histórica.
2. El solar mide 336 m<sup>2</sup>, interior, con acceso hacia una vía estatal y enclava una estructura en bloques de hormigón y concreto armado, de una (1) planta.
3. Se propone el desarrollo de dos locales comerciales. En el local A se propone un restaurante con venta de bebidas alcohólicas, agencia hípica y máquinas de videojuegos; mientras que en local B se propone un laboratorio clínico.
4. El área propuesta es de 2,770.61 p<sup>2</sup> (257.49m<sup>2</sup>), equivalentes a 76.63% del solar.
5. La propiedad cuenta con un área de 3,155.19 p<sup>2</sup> (293.14m<sup>2</sup>); está localizada en la carretera número uno (1) y albergó en el pasado un comercio dedicado a la venta de piezas para vehículos de motor.
6. Para viabilizar los usos, el Peticionario propone la remoción de un techo de acero galvanizado existente en el patio posterior y la demolición de un baño para crear un patio de tres (3) metros. También propone la instalación de paredes de yeso, trabajos eléctricos, plomería, construcción de dos baños e instalación de quipos de cocina, puertas y ventanas. La estructura se encuentra en excelentes condiciones, por lo que no necesita arreglo estructural alguno. El área de piso y ocupación propuesto se reducirá de 3,155.19 p<sup>2</sup> (293.14 m<sup>2</sup>) a 2,717.18 p<sup>2</sup> (252 m<sup>2</sup>). Ambos locales contarán con 16 espacios de estacionamientos. Cuatro (4) de estos

<sup>6</sup> Apéndice, págs. TA38-42.

<sup>7</sup> *Íd.*, págs. TA43-52.

<sup>8</sup> Los hechos 1-6 y 8-11 se basan en el *Memorial Explicativo* de San Félix y documentos acompañantes. *Íd.*, págs. TA23-26.

espacios son compactos porque ubican al frente de la estructura. El resto de los espacios ubicarán en un solar [que es] propiedad del Peticionario. La propiedad será demolida en virtud del permiso número 2020-346101-PCOC-011111, aprobado el 5 de marzo de 2021.

7. El Peticionario presentó evidencia de haber notificado a los vecinos colindantes inmediatos.<sup>9</sup>
8. **Los edificios colindantes ya cuentan con una calificación comercial. Todos estos colindan directamente con la carretera núm. 1.**
9. El Peticionario solicita variación. Ya que los usos propuestos no son contemplados en la zonificación R-I.
10. Para justificar su solicitud el Peticionario manifestó lo siguiente:
  - **Que los usos no generan polvo, ruidos ni emisiones atmosféricas adversas ni emisiones atmosféricas adversas al ambiente.**
  - **Que no se manejarán, venderán ni utilizarán armas ni artefactos explosivos.**
  - **Que la estructura no está capacitada para albergar los usos que son permitidos en zonas clasificadas R-I.**
  - **Que los usos solicitados son compatibles con el comportamiento comercial del sector. Estos le brindan un servicio a la comunidad.**
11. **Que la variación solicitada no afecta la infraestructura del sector [sic].**<sup>10</sup>
12. No se encontró en nuestro sistema de permisos ninguna querrela sobre la presente solicitud.
13. **La Oficina de Planificación de Caguas evaluó el presente caso y emitió una determinación.**<sup>11</sup>
14. Fue celebrada una Vista Pública para el presente caso y el Oficial Examinador emitió la correspondiente recomendación.
15. En octubre de 2022, se presentó el caso ante la consideración del Comité de Permisos. Este comité emitió su

<sup>9</sup> El expediente incluye copia de una carta cuyo contenido informa de la consulta de ubicación y copias de los comprobantes de que se enviaron comunicaciones por correo certificado. *Íd.*, págs. TA140-141.

<sup>10</sup> Correctamente, esta determinación debería ser parte de los *bullets*, según aparece en el *Memorial Explicativo*. *Íd.*, pág. TA23.

<sup>11</sup> *Apéndice*, págs. TA148-150.

recomendación en el presente caso. Además, el Oficial de Permisos emitió su determinación en este caso.

Basado en la relación de hechos y el análisis correspondiente, el Municipio autorizó la consulta y manifestó que:

**Constituye un hecho probado que el solar propuesto no puede ser utilizado para los usos reservados en zonas calificadas R-I.** La prueba demostró que **en la estructura operó en el pasado un negocio de piezas de vehículos de motor.** De lo anterior, concluimos que denegar el presente caso resultaría en una incautación irrazonable de la propiedad y se le privaría al Peticionario de todo uso productivo de su propiedad, así como de su derecho del uso, goce y disfrute. Esto, ya que **la estructura fue alterada para albergar usos comerciales.** Reconstruir la estructura para que albergue un uso residencial sería altamente oneroso para el Peticionario.

Sostenemos que **el proyecto presentado no tiene el efecto de convertir el distrito en otro de mayor intensidad. Tampoco tiene el efecto gravar de forma irrazonable la infraestructura del sector.**<sup>12</sup>

El 16 de enero de 2023, el Laboratorio Turabo presentó un *Recurso de Revisión y de Celebración de Vista Pública* ante la DRA-OGPe, y reclamó la revocación de la autorización de la consulta de ubicación.<sup>13</sup> Primero, expresó que la propiedad respecto a la cual se solicitó la consulta se ubica dentro de un distrito Residencial Intermedio (R-I), respecto al cual no se pueden autorizar de manera ministerial los usos que el Municipio autorizó.<sup>14</sup> Alegó que San Félix adquirió la propiedad con conocimiento de su calificación R-I, y arguyó que cualquier daño reclamado por las limitaciones de uso de la propiedad fue autoinfligido.<sup>15</sup> Segundo,

<sup>12</sup> Apéndice, pág. TA49.

<sup>13</sup> *Íd.*, págs. TA53-61.

<sup>14</sup> *Íd.*, pág. TA55.

<sup>15</sup> *Íd.*, pág. TA55. Hace referencia a *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521 (2002), para sostener su argumento.

expuso que Laboratorio Turabo operaba en Caguas desde el 1977 frente a la ubicación de la propiedad de la consulta y que el sector está saturado de establecimientos similares al que propone San Félix. En particular, haciendo referencia a una consulta con el Departamento de Salud, alegó que en el área de una milla hay establecidos tres salas de urgencia con sus respectivos laboratorios, dos hospitales y cinco laboratorios clínicos. Planteó que la ley aplicable exige una milla entre laboratorios clínicos y requiere que los nuevos laboratorios sean convenientes y necesarios. Por tanto, sostuvo que otro laboratorio clínico no procedía en derecho porque no es conveniente ni necesario. Tercero, reclamó que los dueños de las propiedades que rodean el lote objeto de la consulta no fueron notificados para la vista pública. Abundó que una notificación de vista pública se colocó en el cristal de uno de los dos locales propuestos, pero el anuncio no especificó el tipo de negocio que se proponía. Informó que la Recurrente no recibió notificación y desconocía que San Félix se proponía establecer un laboratorio clínico a pesar de estar localizada frente al local propuesto.<sup>16</sup> Que frente a los locales propuestos también hay una ferretería y que sus dueños sí recibieron notificación. Cuarto, en resumen, la Recurrente planteó que la resolución del Municipio autorizando la consulta de ubicación no procedía en derecho, porque, según alegó, la referida resolución no cumplió con los requisitos establecidos por el Tribunal Supremo para ser revisable.<sup>17</sup> En particular, que las variaciones se concedieron sin que

---

<sup>16</sup> *Apéndice*, pág. TA56.

<sup>17</sup> *Íd.*, págs. TA56-57. Citó de *Mun. de San Juan v. JCA*, 149 DPR 263 (1999).

la Resolución incluyera justificación. Que la Resolución no reflejaba que se hubiera considerado y resuelto conflictos de prueba.<sup>18</sup> Que las determinaciones de hecho enumeradas no describían los hechos probados ni los rechazados. Que la expresión de los fundamentos para la decisión fue *pro forma* y, básicamente, que no reflejaban que el Municipio hubiera cumplido con su obligación de evaluar y resolver los conflictos de prueba del caso. Además, que no surge de la Resolución la solicitud de intervención de la Recurrente en el caso, ni que se tomase en cuenta y resolviese en torno a los planteamientos legales que esta formuló. Por otra parte, que la legalización de las obras y autorización de usos no permitidos ministerialmente, afectaba directamente a la Recurrente. Que la resolución no contenía determinaciones de hecho que sostuviesen que procedía la autorización de las variaciones solicitadas. Que las variaciones autorizadas tienen el efecto de contribuir a la destrucción del esquema de calificación de suelos, así como cambiar las características del distrito originalmente planificado.<sup>19</sup> En fin, expuso que la determinación del Municipio no estuvo debidamente fundamentada.<sup>20</sup> Que no expuso determinaciones de hechos que justificaran la concesión de la variación autorizada, no explicó las bases en que descansa su determinación, ni mencionó hechos que demuestren que: el solar tiene alguna condición particular que impida que se cumpla el Reglamento, que la variación es necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido o que no es viable considerar otras alternativas para resolver el

---

<sup>18</sup> Apéndice, pág. TA58.

<sup>19</sup> Apéndice, pág. TA59.

<sup>20</sup> Íd., pág. TA60.

problema presentado por la Recurrida sin permitir la variación. Finalmente, solicitó se celebrara una vista administrativa.

El 31 de enero de 2023, la DRA-OGPe acogió la *Solicitud de Revisión* y el 2 de febrero de 2023, se emitió una *Orden Señalando Vista* para el 21 de febrero de 2023.<sup>21</sup>

Tras incidentes procesales,<sup>22</sup> el 6 de marzo de 2023 se celebró una Vista de Revisión.<sup>23</sup> Comparecieron la representación legal del Municipio y aquella de la Recurrente, pero no la recurrida San Félix. El Oficial Examinador concedió término para que las partes sometieran alegatos en apoyo a su posición.

El 20 de marzo de 2023, la Recurrente sometió un memorando post-vista, y solicitó se anulara la consulta de ubicación autorizada.<sup>24</sup> Además de reiterar argumentos planteados anteriormente, planteó que San Félix había abandonado su caso y renunciado a su derecho a ser oída.

El mismo día, San Félix presentó una *Moción Solicitando la Nulidad de Vista Celebrada sin Haberse Notificado de la Misma al Representante de San Felix Investment, Corp.*<sup>25</sup> Solicitó se declarara nula la vista celebrada el 6 de marzo de 2023 porque esta nunca recibió notificación del señalamiento de dicha vista.

Así las cosas, el 29 de marzo de 2023, la DRA-OGPe dejó sin efecto la vista celebrada del 6 de marzo de 2023.<sup>26</sup> Reconoció que, al intentar notificar al

---

<sup>21</sup> *Íd.*, págs. TA87-90; TA91.

<sup>22</sup> Se presentó una solicitud de traslado de vista que fue concedida, y se ordenó nuevo señalamiento de vista. *Íd.*, págs. TA96-98; TA99-101.

<sup>23</sup> *Apéndice*, pág. TA8 (Resolución de Revisión Administrativa. Determinación de Hecho #21).

<sup>24</sup> *Apéndice*, págs. TA102-113.

<sup>25</sup> *Íd.*, págs. TA114-119.

<sup>26</sup> *Íd.*, pág. TA120-123.



representante legal de San Félix del señalamiento de vista de revisión para el 6 de marzo de 2023, se había escrito incorrectamente el correo electrónico del abogado.<sup>27</sup>

Tras emitir una orden de prórroga,<sup>28</sup> el 19 de abril de 2023 la DRA-OGPe celebró la nueva Vista de Revisión. Comparecieron San Félix, Laboratorio Turabo y el Municipio, cada una mediante su respectiva representación legal.<sup>29</sup> Testificaron, por la parte Recurrente, el ingeniero Camilo Almeyda Eurite (Ing. Almeyda) y la señora Myrna Trinidad Salgado (señora Trinidad Salgado). Las partes recurridas no presentaron testigos, y en su lugar, informaron que someterían memorandos de derecho, para lo cual el foro concedió término.<sup>30</sup>

El 25 de abril de 2023, San Félix presentó un *Memorando de Parte Recurrída*.<sup>31</sup> En resumen, alegó haber demostrado que cumplió con todos los requisitos para que se autorizara su consulta de ubicación. Que la estructura que ocupa la propiedad se diseñó para un local comercial desde mucho antes de que San Félix la adquiriera y que de hecho así se usaba. Que la propiedad no tiene ningún uso práctico que no sea el de una operación comercial y está habilitada para usarse como residencia. Que la comunidad aledaña está compuesta de locales comerciales, sin ninguna propiedad residencial en el bloque.<sup>32</sup> Que la propiedad ya tiene la

---

<sup>27</sup> *Íd.*, pág. TA121.

<sup>28</sup> El 5 de abril de 2023, la DRA-OGPe reconoció que el término para atender la solicitud de revisión en el caso vencía el 16 de abril de 2023, y extendió el mismo treinta (30) días. *Apéndice*, págs. TA124-126.

<sup>29</sup> *Apéndice*, págs. TA10.

<sup>30</sup> *Íd.*

<sup>31</sup> *Íd.*, págs. TA127-134.

<sup>32</sup> *Íd.*, pág. TA129.

infraestructura eléctrica y sanitaria para atender el uso propuesto y la operación no afectaría la infraestructura del área. Que no existe riesgo de que se afecte el ambiente y la seguridad del vecindario, porque no hay residencias en el área inmediata y el uso propuesto es de baja intensidad. Que el uso propuesto incluye suficiente espacio de estacionamiento para no afectar los negocios cercanos y no existe daño ambiental o ruidos excesivos que incomoden a los otros negocios del área. Que la comunidad en general obtendría un beneficio de los servicios propuestos.<sup>33</sup> Apunta que las objeciones de la Recurrente se resumen en (1) que el daño que pudiera sufrir San Félix es autoinfligido y (2) que no se cumplieron las condiciones requeridas para conceder la variación. Sobre el daño autoinfligido, San Félix arguye que la jurisprudencia en que se sostiene la Recurrente tiene un cuadro fáctico distinto.<sup>34</sup> Que aquí no se trata de una servidumbre restrictiva, sino de una restricción reglamentaria. Que en este caso, el vecindario no mantiene en el presente un carácter residencial. Señala que la Recurrente no indicó daño a la seguridad o bienestar de los vecinos. Además, que la Recurrente admite que su objeción estriba en que se abra otro laboratorio, no en que opere otro tipo de comercio allí. Arguye que ello representa una preocupación económica de Laboratorio Turabo, sobre la cual no presentó evidencia alguna y la cual no puede servir de base para denegar la variación. Apuntó que el daño alegado por la Recurrente es hipotético.<sup>35</sup> Aduce que el Laboratorio Turabo hace una solicitud a destiempo porque

---

<sup>33</sup> *Apéndice*, pág. TA130.

<sup>34</sup> *Íd.*

<sup>35</sup> *Íd.*, págs. TA131-132, TA134.

corresponde al Departamento de Salud y no al Municipio expedir el permiso para operar el laboratorio que se propone. Que la variación y permiso que expidió el Municipio no autorizan que se abra un laboratorio; que esa autorización en su día la evaluará el Departamento de Salud. A su vez, que –según reconoció el Ing. Almeyda, testigo perito de la Recurrente– no hay ley ni reglamento que exija que el Municipio requiera autorización o ponencia del Departamento de Salud para aprobar la consulta de variación en uso.<sup>36</sup> Arguyó que la condición particular del lote consiste en que la estructura que enclava tiene una fachada y construcción comercial, ubica en un distrito donde todos los vecinos tienen clasificación comercial y donde una residencia es completamente incompatible. Debido a que no se puede utilizar para una residencia, sin la autorización de una variación, a la propiedad no se le podrá dar uso alguno. Que, por otro lado, la comunidad no se beneficia de una propiedad baldía y abandonada.

Finalmente, el 16 de mayo de 2023, la DRA-OGPe emitió una *Resolución de Revisión Administrativa*.<sup>37</sup> De las Determinaciones de Hecho de esta, a continuación, enumeramos los incisos relevantes a la controversia de marras:<sup>38</sup>

[ . . . . . ]

5. [Transcripción de *Memorial Explicativo* de 13 de mayo de 2022 de *San Félix*]<sup>39</sup>
6. Según la Tabla de Evaluación de Parámetros Aplicables que obra en el expediente del caso

<sup>36</sup> Apéndice, pág. TA132.

<sup>37</sup> *Íd.*, págs. TA01-22.

<sup>38</sup> **NOTA:** No incluimos en este extracto de las Determinaciones de Hecho, las que se hayan resumido en este escrito anteriormente. (e.g., los primeros cuatro hechos reiteran hechos básicos sobre la propiedad en controversia, ya recogidos en la Resolución del Municipio.)

<sup>39</sup> Los Hechos 1-11 de la *Resolución Autorizando Consulta...* resumen el *Memorial Explicativo*. Apéndice, pág. TA23; Sentencia, pp. 3-4.

2022-438255-CUB-005737,<sup>40</sup> el proyecto conlleva las siguientes variaciones:

- a. Usos - se permite residencial y se propone comercial
  - b. Área de ocupación - requiere 60% y propone 69%.
  - c. Patio lateral derecho - requiere 3.0 metros y propone 0.0 metros.
  - d. Patio lateral izquierdo - requiere 3.0 metros y propone 0.0 metros.
7. Según el plano sometido, la estructura objeto de revisión se distribuye en dos locales (A y B). El local A se distribuye con salón de empleados, salón de máquinas de juego, barra, cocina, almacén, oficina, área de servicio (con mesas y sillas) y dos (2) baños. El local B se distribuye con recepción, laboratorios, oficina, salón de empleados y dos (2) baños.<sup>41</sup>
8. **El comportamiento del sector es comercial, y los usos en las colindancias.**
9. En el expediente del caso [. . .] obra un **Listado de Colindantes**, con fecha de 16 de mayo de 2022, incluyendo los siguientes colindantes:<sup>42</sup>
- a. **Alpa Housing Corporation**  
Catastro - 251-003-390-26
  - b. **San Félix Investments, Corp.**  
Catastro - 251-003-390-02
  - c. **Inmobiliaria Central, Inc.**  
Catastro - 251-003-390-04
  - d. **JL Hardware Supply, Llc**  
Catastro - 251-003-345-13
  - e. **SP Racing Parts, Inc.**  
Catastro - 251-003-345-12
10. En el expediente del caso [. . .] obra evidencia de notificación por correo certificado el 16 de mayo de 2022, a los colindantes incluidos en el Listado de Colindantes.<sup>43</sup>
11. La parte Proponente-Concesionaria presentó una comunicación con fecha de 26 de mayo de 2022, justificando las variaciones solicitadas:
- " . . . .
1. *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.*
  2. *Ninguno de los usos deseados está permitido en la calificación adjudicada a la propiedad, lo cual tiene un efecto económico y físico en el dueño de la propiedad.*

<sup>40</sup> Apéndice, pág. TA137.

<sup>41</sup> Apéndice, pág. TA25.

<sup>42</sup> Íd., pág. TA143.

<sup>43</sup> Ver n. 12 de esta Sentencia.

3. *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 ubica.*
4. *La variación 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 beneficiaría 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*".<sup>44</sup>
12. Según el expediente administrativo, para la solicitud de consulta de ubicación[, ] el Municipio celebró una vista pública el **11 de agosto de 2022**. Se rindió el correspondiente **Informe de Vista Pública**, en el cual el Oficial Examinador recomendó la autorización de la solicitud. De dicho Informe surge lo siguiente:

"[...]

*PROPÓSITO*

*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.*

*Recomendación*

***Se recomienda autorizar la solicitud propuesta sujeto a las siguientes:***

***Condiciones***

- 1. El uso no podrá ser intensificado.***
- 2. Se prohíbe el uso de las áreas verdes como estacionamientos.***
- 3. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas fuera del local.***

*Fundamento*

*La parte opositora alegó que no fue notificada de la celebración de la Vista Pública por lo que el proceso es nulo ab initio. No le asiste la razón.*

*Del contrainterrogatorio realizado por la Parte Peticionaria surgió que la propiedad de la opositora no colinda con la propiedad propuesta. Ante este hecho, la representante de Laboratorio Clínico Turabo no tenía que ser notificada ya que la ley y la*

<sup>44</sup> *Íd.*, pág. TA151.

reglamentación vigente establece la obligación de notificar solo a los vecinos colindantes.

Alegó la Parte Opositora que el sector cuenta con suficientes laboratorios para servir a la comunidad, por lo que no existe la necesidad de establecer otro laboratorio clínico. No le asiste la razón.

En reiteradas ocasiones hemos sostenido que las alegaciones deben ser sostenidas por aquella evidencia robusta que la apoye. Meras alegaciones no establecen hechos probados. Las expresiones realizadas por la representante del Laboratorio Clínico Turabo están hechas en el vacío, sin ninguna evidencia que establezca la veracidad de lo alegado. Debido a lo anterior, no podemos darle peso probatorio.

**No existe en el expediente evidencia alguna sobre menoscabo a la disponibilidad de infraestructura, el contexto en que ubica, el ambiente del vecindario, la seguridad y tranquilidad vecinal, que surja como consecuencia de la operación del presente proyecto. Tampoco surgió evidencia del menoscabo al valor propietario e inconveniencia de operar el uso en el sector.**

**Quedó demostrado que la estructura tiene la capacidad para albergar el uso solicitado de forma juiciosa. Evidencia de ello 1[a] encontramos en que otros usos comerciales fueron albergados por la propiedad que se ofrece[] en el presente caso. De ahí que también se demostró que la propiedad no es apta para operar los usos que originalmente le fueron otorgados con la clasificación R-I.**

Por lo anterior, recomendamos la autorización en el presente caso”.

13. El 23 de agosto de 2022, la Lcda. Myrna Trinidad, en representación del Laboratorio Clínico Turabo, Inc., presentó una comunicación al Municipio . . . : [Transcripción de la carta]<sup>45</sup>

[ . . . . . ]<sup>46</sup>

25. La vista del 19 de abril de 2023 fue presidida por Carlos M. Hernández como Oficial Examinador. Compareció [Laboratorio Clínico Turabo] representada por el Lcdo. Daniel Martínez Oquendo, asistido por el Ing. Camilo Almeida Eurites [sic], y Myrna Trinidad

<sup>45</sup> Apéndice, págs. TA27-28. En la Carta de 23 de agosto de 2022 la Recurrente hizo los mismos planteamientos que presentó en su *Solicitud de Intervención* de 26 de agosto de 2022 y luego volvió a plantear y discutió en su *Recurso de Revisión* de 16 de enero de 2023. Ver págs. 5-7 de esta Sentencia.

<sup>46</sup> Los hechos 14 al 24 recogen el tracto procesal ya esbozado o incluyen escritos antes resumidos en esta Sentencia.

Salgado, dueña del laboratorio. [San Félix] compareció representada por el Lcdo. José J. Gueits Ortiz. Por [el Municipio] compareció el Lcdo. Jorge Ramos.

26. El día de la vista de revisión, [Laboratorio Turabo] informó que se sostiene en su Memorando de Derecho.
27. El **Ing. [Almeyda]**, de la parte Recurrente, declaró que este caso se autorizó bajo el Reglamento Conjunto 2020. Indicó que se solicitó una consulta de ubicación con variación en uso, para **un solar donde oper[ó] un uso de venta de piezas de automóviles**. Señaló que el solar colindante se va a demoler para estacionamientos. **Añadió que la estructura no conserva una fachada residencial, y que del expediente administrativo no surgen permisos para modificar la estructura original**. Indicó que se dividió la estructura en dos locales, uno es para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y el otro es el uso solicitado. Señaló que el caso no cuenta con una sola recomendación de las agencias de infraestructura, en especial la Autoridad de Carreteras, porque se propone un estacionamiento sin contar con los comentarios sobre el acceso. Expresó que se compró una propiedad a sabiendas [de] que es residencial, se auto inflige [sic] el daño. Indicó que el hecho [de] que una estructura residencial est[é] en un sector con comportamiento residencial [sic] no es suficiente para justificar la solicitud y que las condiciones para otorgar una variación tienen que [ser] condiciones únicas. Expresó que[,] a su juicio[,] las condiciones más relevantes que dispone el Reglamento para conceder variación son la disponibilidad de infraestructura, la seguridad y tranquilidad del vecindario, c[ó]mo beneficia al vecindario, y la parte proponente no puso a la agencia en condición para emitir una resolución que tiene el mismo defecto que la petición, que la resolución no dice nada de lo testificado por la persona que representó al laboratorio. Añadió que tampoco se menciona la intervención que fue aceptada.
28. Myrna Trinidad Salgado, dueña del laboratorio, declaró que opera un laboratorio al frente del propuesto, y que este proyecto afecta adversamente porque el área ya está saturada con laboratorios. Indicó que otro más sería su ruina. Expresó que[,] con la disminución de población, los laboratorios se sostienen con la clientela de [R]eforma. Añadió que los [m]ateriales reactivos que se usan en un laboratorio son incongruentes con un restaurante.

29. La parte Recurrente finalmente argumentó que . . . está afectada con la determinación del Municipio. Indicó que cuando el legislador determinó la concesión de variaciones expresó que las condiciones deben ser únicas de la propiedad para la que se le solicita la variación, y que el concesionario admite que compraron la propiedad porque tenían características comerciales, pero sabiendo que está calificado residencial. Señaló que el que conoce que en una propiedad se opere un uso, le está impedido solicitar la variación. Indicó que de la resolución no surge que la aplicación literal de la reglamentación equivale a una confiscación, y que en este caso se debió solicitar por otro mecanismo administrativo. Indicó que si el Tribunal Supremo se reafirma que el reglamento es nulo, esta decisión es nula[] también.

30. . . . .

31. El Municipio indicó en su argumento final que, al día de hoy, el reglamento aplicable es el Reglamento Conjunto 2020. Añadió que la Oficina de Permi[sos] condición[ó] el permiso de uso, que se tiene que presentar un permiso de construcción, y que[,] si no se cumple, el Municipio no va a otorgar un permiso de uso. Indicó que la prueba desfilada y creída por el Municipio fue que en el predio se operó un establecimiento de ventas de piezas de vehículos de motor. Expresó que el Municipio consider[ó] el impacto de usos comerciales en el sector para otorgar la variación. Además[,] indicó que la determinación de si va a operar el laboratorio queda en manos del Departamento de Salud. Señaló que la determinación del Municipio no fue controvertida y que la variación en uso procedía.

32. . . . .

33. [Laboratorio Turabo] presentó un *Memorando Post-vista y Solicitud para que se Decrete Nula la Resolución Emitida por el Municipio Autónomo de Caguas*, con fecha de 20 de marzo de 2023,<sup>47</sup> indicando:

"[...] III. *Fundamentos de Derecho del Recurso de Revisión*

19. *De las determinaciones de hechos de la Resolución del Municipio no surge ninguna que justifique las variaciones en uso autorizadas.*

---

<sup>47</sup> *Íd.*, págs. TA102-113. Aunque el *Memorando Post-Vista...* de la Recurrente se presentó el 20 de marzo de 2023, la División lo incluye en esta relación de hechos *después* de resumir la Vista de Revisión (19 de abril de 2023). Ello se debe a que el memorando se presentó como continuación a la vista de revisión de 6 de marzo de 2023 que se declaró nula y la Recurrente indicó en la Vista de Revisión válida que se reafirmaba en el memorando ya sometido.



[...]

21. El hecho de que una propiedad esté rodeada por propiedades clasificadas comerciales, de por sí solo no justifica la concesión de una variación en ausencia de prueba que demuestre que la aplicación literal de la reglamentación resulte confiscatoria. Se trata de un planteamiento que, unido a otros de igual importancia, se incluyan en una petición de cambio de suelo y no en una solicitud de variación en uso.

22. Examinadas cada una de las determinaciones, ninguna de ellas justifica la concesión de una variación en uso. Las circunstancias extraordinarias que puedan justi[ficar] su concesión deben ser únicas de la propiedad en cuestión, lo que no ocurre en este caso. . . . .

23. La Resolución del Municipio carece de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que justifiquen su determinación de conceder tales variaciones en uso. Examinada dicha Resolución, esta no contiene una sola determinación de hechos que demuestre que la aplicación literal de la reglamentación en este caso resultará en la prohibición y restricción irrazonable del disfrute de la propiedad de la Parte Recurrída.

[Transcripción de una cita *in extenso* de *Mun. San Juan v. JCA*, 149 DPR 263 (1999)]

[. . . . . ]<sup>48</sup>

34. El 25 de abril de 2023, [San Félix] presentó un *Memorando de Parte Recurrída*, [Transcripción de la totalidad del texto del referido memorando].<sup>49</sup>

35. . . . .

Tras enumerar sus determinaciones de hecho, en lo pertinente a la controversia de autos, la DRA-OGPe concluyó que la falta de notificación a la Recurrente no era base para revocar la variación autorizada porque no correspondía notificarle dado que Laboratorio Turabo no es *colindante* de San Félix. Hizo referencia a la

<sup>48</sup> Los párrafos 24 al 36 del memorando de la Recurrente reiteran cada uno de los argumentos que hizo en su *Recurso de Revisión* de 16 de enero de 2023. Véase, págs. 5-7 de esta Sentencia. Por otra parte, los párrafos 37-40 del referido memorando abordan el señalamiento de Error #1 del presente *Recurso de Apelación*, respecto al cual la Recurrente ha desistido, por lo cual no se incluyen aquí.

<sup>49</sup> Véase, págs. 9-11 de esta Sentencia.

definición de **colindantes** del Reglamento Conjunto 2020, que especifica que se refiere a "los propietarios de solares o fincas contiguas".<sup>50</sup> Respecto a la resolución del Municipio, determinó que:

[L]a parte Proponente-Concesionaria del permiso discutió y justificó la variación en uso solicitada. **El comportamiento del sector es comercial, y los usos en las colindancias son comerciales. La estructura está condicionada para la operación comercial,** y la consulta de ubicación fue condicionada a obtener el permiso de construcción para las mejoras realizadas a la propiedad.

**De la evidencia surge que el uso residencial no es viable en la propiedad** objeto de revisión. **El adaptar la propiedad a alguno de los usos permitidos sería costoso,** y el sector es uno comercial. De otra parte, **no surge del expediente que el conceder la variación en uso solicitada afecte la disponibilidad de infraestructura, el contexto en que ubica, el ambiente del vecindario, ni la seguridad y tranquilidad de los vecinos.** Los usos propuestos son compatibles con el comportamiento del sector.

La parte Recurrente [sic] logró probar que, tomando en consideración las circunstancias existentes en el sector, y las condiciones particulares de la estructura, el proyecto propuesto cumple con los criterios para otorgar las variaciones solicitadas. . . . [C]oncluimos que el predio objeto de revisión muestra características especiales y el sector se comporta comercial, por lo cual la determinación del Municipio autorizando la consulta de ubicación fue correcta.

Por último, en relación al planteamiento de la parte Recurrente a los efectos de que no es necesario establecer otro laboratorio, según indicado por la propia parte Recurrente, es requisito y le corresponde al laboratorio obtener el Certificado de Necesidad y Conveniencia emitido por el Departamento de Salud para poder operar el mismo . . . .

Examinado todo lo obrante en el expediente, concluimos que no se justifica revocar la determinación Municipio. . . . En este caso no se ha demostrado que, en el ejercicio de su discreción, el Municipio obró de forma arbitraria o caprichosa.<sup>51</sup>

<sup>50</sup> Apéndice, págs. TA17-18.

<sup>51</sup> Íd., pág. TA21.

En consecuencia, la DRA-OGPe declaró No Ha Lugar la revisión administrativa presentada.

Inconforme con la decisión de la agencia, el 14 de junio de 2023, Laboratorio Turabo acude ante este foro apelativo. En su recurso de revisión judicial, el Recurrente expone que la DRA-OGPe cometió el siguiente error:<sup>52</sup>

ERRÓ LA DIVISIÓN DE REVISIONES AL CONFIRMAR UNA RESOLUCIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS EN LA QUE ESTE AUTORIZÓ VARIACIONES EN PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN Y USO SOLICITADAS POR LA PARTE RECURRIDA QUE NO SE JUSTIFICARON CONFORME AL DERECHO APLICABLE, SIN QUE EN SUS RESPECTIVAS RESOLUCIONES FORMULARAN LAS DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO QUE EVIDENCIASEN SUS DECISIONES.

El 22 de junio de 2023, compareció San Félix mediante *Moción en Cumplimiento de Orden de Mostrar Causa*.

Por su parte, el 26 de junio de 2023, el Municipio presentó su *Moción en Oposición*.

Contando con la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver.

**-III-**

**A. Revisión Judicial de Decisiones Administrativas**

En nuestro ordenamiento, la revisión judicial de decisiones administrativas tiene como fin primordial limitar la discreción de las agencias y asegurar que estas desempeñen sus funciones conforme a la ley.<sup>53</sup> Esta doctrina dispone que corresponde a los tribunales

---

<sup>52</sup> La Recurrente presentó un primer error del cual posteriormente desistió mediante moción el 20 de junio de 2023, tomada cuenta de la decisión del Tribunal Supremo de Puerto Rico el 16 de junio de 2023 en *Martínez Fernández y otros v. OGPe y otros*, 2023 TSPR 75, 212 DPR \_\_\_\_\_. Por lo tanto, este panel aborda el "Segundo Error" señalado.

<sup>53</sup> *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 891-892 (2008).

examinar si las decisiones de las agencias administrativas fueron tomadas dentro de los poderes delegados y si son compatibles con la política pública que las origina.<sup>54</sup> Por lo general, el ejercicio de revisión judicial de una decisión administrativa suele ceñirse a tres áreas: (1) la concesión del remedio apropiado; (2) la revisión de las determinaciones de hechos conforme al criterio de evidencia sustancial; y (3) la revisión completa y absoluta de las conclusiones de derecho.<sup>55</sup>

Ahora bien, dentro de este marco, los tribunales apelativos deben concederle gran deferencia a las decisiones emitidas por las agencias, debido a la vasta experiencia y conocimiento especializado que estas tienen en los asuntos que se les han sido encomendados.<sup>56</sup> De esta manera, estas determinaciones son amparadas por una presunción de legalidad y corrección, la cual los tribunales deben respetar mientras la parte que las impugna no presente evidencia suficiente para derrotarlas.<sup>57</sup> A la luz de lo anterior, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las conclusiones e interpretaciones de los organismos administrativos especializados.<sup>58</sup>

Ahora bien, la deferencia reconocida a las decisiones de las agencias administrativas cede en algunas situaciones, tales como: (1) cuando la decisión no esté basada en evidencia sustancial; (2) cuando la

---

<sup>54</sup> *Rolón Martínez v. Caldero López*, 201 DPR 26, 35 (2018).

<sup>55</sup> *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

<sup>56</sup> *Rolón Martínez v. Caldero López*, *supra*, pág. 35; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II.*, *supra*, pág. 940.

<sup>57</sup> *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, *supra*, pág. 35, citando a *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626 (2016).

<sup>58</sup> *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 892.

agencia haya errado en la aplicación de la ley; (3) cuando su actuación resulte ser arbitraria, irrazonable o ilegal; y (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales.<sup>59</sup>

Entretanto, la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (Ley Núm. 38)<sup>60</sup> recoge el alcance de la revisión judicial en su Sección 4.5, al establecer que:

El tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.<sup>61</sup>

Como es de notar, tanto la Ley Núm. 38 como la jurisprudencia sostienen que el estándar para evaluar las determinaciones de hechos es uno de evidencia sustancial. Así lo ha reiterado nuestro Tribunal Supremo al explicar que los tribunales, aplicando el criterio de razonabilidad y deferencia, no alterarán las determinaciones de hechos de las agencias, siempre que surja del expediente evidencia sustancial que las sustente.<sup>62</sup> En este contexto, evidencia sustancial es aquella prueba relevante que "una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión".<sup>63</sup>

Similarmente, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado

---

<sup>59</sup> *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 822 (2012), citando a *Empresas Ferrer v. ARPE*, 172 DPR 254, 264 (2007).

<sup>60</sup> 3 LPRA secs. 9603-9713.

<sup>61</sup> 3 LPRA sec. 9675.

<sup>62</sup> *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, *supra*, pág. 940.

<sup>63</sup> *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 591 (2020), citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004).

que estas determinaciones deben respetarse mientras quien las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas.<sup>64</sup> Es decir, al impugnarse, la parte tiene el deber insoslayable de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita descartar la referida presunción de corrección.<sup>65</sup> Esto implica que se debe demostrar que existe otra prueba, que obre en el expediente, y que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada hasta el punto que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba ante su consideración.<sup>66</sup> Todavía más, lo anterior significa también que, ante los tribunales, el peso de la prueba descansa sobre la parte que impugna el dictamen.<sup>67</sup>

Por otra parte, conforme lo dispone la propia sección citada de la Ley Núm. 38 y la jurisprudencia, las conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos.<sup>68</sup> Empero, ello no significa que se podrá descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia para sustituirla por el criterio del tribunal.<sup>69</sup> En ese entonces, el tribunal está llamado a aplicar los criterios anteriores de intervención, especialmente en aquellas situaciones en que no encuentre una base racional que fundamente la actuación administrativa.<sup>70</sup> En virtud de este análisis, cabe recordar que los tribunales solo deben intervenir en las decisiones administrativas cuando concluyan que se ha

---

<sup>64</sup> *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006).

<sup>65</sup> *Íd.*

<sup>66</sup> *Íd.*, citando a *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005).

<sup>67</sup> *Íd.*

<sup>68</sup> *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, pág. 627.

<sup>69</sup> *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 894.

<sup>70</sup> *Íd.*, pág. 896.

actuado arbitraria, ilegal o irrazonablemente.<sup>71</sup>

### **B. Criterios adicionales para la revisión judicial de decisiones de agencias administrativas**

El Tribunal Supremo se ha manifestado en cuanto a los requisitos que debe cumplir una decisión administrativa:

**[P]ara que los tribunales puedan revisar una decisión administrativa, es vital que las agencias expresen claramente sus determinaciones de hecho y las razones para su dictamen,** incluyendo los hechos básicos de los cuales, a través de un proceso de razonamiento e inferencia, se derivan aquéllos. **Las decisiones deben reflejar que el organismo ha considerado y resuelto los conflictos de pruebas, y sus determinaciones deben describir tanto los hechos probados como los que fueron rechazados. La expresión de los fundamentos de una decisión no puede ser *pro forma*, y debe reflejar que la agencia ha cumplido con su obligación de evaluar y resolver los conflictos de prueba del caso ante su consideración. . . . .**

**En procedimientos adjudicativos informales se exige que la agencia exponga una explicación de las bases sobre las que descansa su decisión,** de forma que el tribunal tenga fundamentos para hacer su determinación en cuanto a si ésta es arbitraria o caprichosa. . . . . Aun cuando no se exige una explicación basada en determinaciones de hecho a la manera de los procedimientos formales, **en la adjudicación de procedimientos informales deben mediar razones suficientes que pongan en conocimiento a las partes y al tribunal de los fundamentos que propiciaron tal decisión. . . . .**<sup>72</sup>

### **C. Reglamento Conjunto 2020**

La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161-2009, ordenó la preparación y adopción de un Reglamento Conjunto, el cual, en lo pertinente, estableciera la evaluación y expedición de permisos y recomendaciones que involucrarán obras de

<sup>71</sup> Rolón Martínez v. Caldero López, *supra*, pág. 36.

<sup>72</sup> Mun. de San Juan v. J.C.A., 149 DPR 263, 280-281 (1999) (citas omitidas) (énfasis nuestro).

construcción y usos de terrenos.<sup>73</sup> Ante ello, se creó el Reglamento Núm. 9233 del 2 de diciembre de 2020, conocido como el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* (Reglamento Conjunto 2020).

**1. Trámites adjudicativos ante un Municipio Autónomo con Jerarquía I-III: Criterios de evaluación**

En su Regla 2.2.3, el Reglamento Conjunto 2020 dispone que la OGPe o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I-III considerará, entre otros, las:

1. Consultas de Ubicación, Consultas para Mejoras Públicas y Consultas de Construcción
  2. Variaciones:
    - a. Uso
    - b. Construcción
- . . . . .<sup>74</sup>

De otra parte, la Sección 2.2.2.5 del Reglamento Conjunto 2020 regula los criterios de evaluación que deben emplearse ante solicitudes de carácter discrecional ante la OGPe o un Municipio Autónomo con jerarquía I-III. Se establece que la OGPe tramitará y resolverá las solicitudes de asuntos discrecionales tomando en consideración lo siguiente, según aplique:

- a. Se deberá someter un memorial explicativo que incluya, pero sin limitarse a lo siguiente:
  1. Localización específica del proyecto.
  2. Usos existentes en el sector.
  3. Recomendaciones de las Unidades de Permisos de la OGPe.
  4. Recomendaciones del Director de la DECA.
  5. Reglamento de la OGPe.
  6. Códigos de Construcción adoptados por la OGPe.

<sup>73</sup> Ley Núm. 161-2009, Art. 15, 23 LPRA sec. 9025.

<sup>74</sup> Reglamento Conjunto 2020, Regla 2.2.3, pág. 44.



7. Ley 161-2009, según enmendada - Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.
8. Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada - Ley Orgánica de la Junta de Planificación.
9. Ley 107-2020 - Código Municipal de Puerto Rico.
10. Ley 416-2004, según enmendada - Ley sobre Política Pública Ambiental.
11. Plan Integral de Desarrollo Estratégico Sostenible de Puerto Rico (PIDES, PR).
12. Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.
13. Planes de Usos de Terrenos, Especiales y Regionales.
14. Planes de Ordenación Territorial.
15. Mapas de Zonificación o Calificación.
16. Áreas Especiales de Riesgos a Inundación.
17. Disponibilidad de Infraestructura física.
18. Rasgos topográficos.
19. Condición del subsuelo.
20. Riesgos a deslizamientos
21. Situación de la infraestructura física y social en el lugar (calles, acueductos y alcantarillado, energía eléctrica, transportación, recogido de basura, servicio policiaco y otros).
22. Densidad poblacional.
23. Condiciones ambientales.
24. Distancia entre los terrenos y las áreas construidas.
25. Importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos.
26. Otras condiciones sociales, económicas y físicas análogas.<sup>75</sup>

En cuanto a la variación en uso en específico, el Reglamento Conjunto 2020 establece que se trata de un permiso para dedicar una propiedad a un uso prohibido por las restricciones impuestas por el reglamento en una zona o distrito de calificación y que solo se concede, vía excepción, para evitar perjuicios a una propiedad

---

<sup>75</sup> Reglamento Conjunto 2020, Sec. 2.2.3, págs. 43-44.

cuando se demuestre que debido a circunstancias extraordinarias la aplicación estricta de esa reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad ("taking").<sup>76</sup> En concreto, su propósito es evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad (*taking*).<sup>77</sup>

Por la naturaleza del 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. El ente adjudicador no debe aplicar con laxitud los requisitos para aprobar las variaciones porque ello socava la política pública de desarrollo ordenado latente en la legislación sobre planificación.<sup>78</sup> Por tanto, se 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.<sup>79</sup>

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, y deberá proveer la información que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.<sup>80</sup>

A su vez, conforme la Sección 6.3.1.1(e) del Reglamento Conjunto 2020, un Municipio Autónomo como

---

<sup>76</sup> Reglamento Conjunto 2020, Sec. 6.3.1.1(a), pág. 472.

<sup>77</sup> Reglamento Conjunto 2020, Sec. 6.3.1.2, pág. 473.

<sup>78</sup> Reglamento Conjunto 2020, Sec. 6.3.1.1(b), pág. 472.

<sup>79</sup> *Íd.*, Sec. 6.3.1.1(c), pág. 473.

<sup>80</sup> *Íd.*, Sec. 6.3.1.3, págs. 473-474.

ente adjudicador tomará en cuenta lo siguiente al considerar conceder una variación en uso:

- i. **Es necesario que el propietario del predio demuestre que ninguno de los usos que están permitidos 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.
- ii. **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 causados por el dueño.
- iii. Se podrá llevar a cabo la celebración de vista pública.
- iv. . . . o [el] Municipio[] Autónomo[] . . . podrá[] eximir de la celebración de vista pública, a solicitud del peticionario debidamente justificada.
- v. El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este Reglamento y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos.
- vi. **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 ubica.**
- vii. **La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:**
  1. **La disponibilidad de infraestructura.**
  2. **El contexto en el que ubica.**
  3. **El ambiente del vecindario.**
  4. **La seguridad y tranquilidad de los vecinos.**
  5. **El uso propuesto beneficia al vecindario.**
  6. 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.<sup>81</sup>

## **2. Trámites adjudicativos ante un Municipio Autónomo con Jerarquía I-III: Notificación**

<sup>81</sup> Reglamento Conjunto 2020, Sec. 6.3.1.1(e), pág. 473 (énfasis nuestro).

En lo pertinente a las notificaciones en torno a trámites adjudicativos, la Sección 2.2.2.2. del Reglamento Conjunto 2020 dispone que:

- a. **Toda solicitud para un asunto discrecional bajo la jurisdicción de la OGPe o de Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, tendrá que ser notificada por el solicitante a los colindantes de la propiedad donde se propone la acción, cumpliendo con la Regla 2.1.7 (Notificaciones) y la Sección 2.1.9.7 (Colindantes) en un periodo no mayor de cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud.**
- b. Dicha notificación se hará mediante correo certificado.
- c. El solicitante tendrá que cargar al sistema copia de los correos certificados dentro de los próximos cinco (5) días de haber enviado los mismos.<sup>82</sup>

A su vez, sobre los Requisitos de Presentación, indica que:

Para los asuntos discrecionales, adjudicativos y cuasi legislativos, conforme la información que obra en el CRIM, [el proponente] deberá someter lista de nombres, direcciones postales y correos electrónicos, de la propiedad objeto de la solicitud, según la **Sección 2.1.9.7 (Colindantes)**.<sup>83</sup>

El Reglamento Conjunto 2020 también dispone que los Municipios Autónomos con Jerarquía I-III celebrarán vistas públicas para, entre otros, los procedimientos de consulta de ubicación y de variación en uso u otras variaciones.<sup>84</sup>

Por su parte, la Sección 6.3.1.4 (Vistas Públicas) de la Regla 6.3.1 (Variaciones en Uso) del Capítulo 6.3 (Variaciones) del Reglamento Conjunto 2020, indica que, para considerar variaciones mediante vista pública, se observarán los requisitos de presentación establecidos

<sup>82</sup> *Íd.*, Sec. 2.2.2.2, págs. 41-42 (énfasis nuestro).

<sup>83</sup> *Íd.*, Sec. 2.1.9.2(1), pág. 27 (énfasis nuestro).

<sup>84</sup> *Íd.*, Sec. 2.1.10.1(a)(1), pág. 33.

en la "Regla 2.1.20 [sic] (Vistas Públicas)" del Reglamento.<sup>85</sup> Si bien el Reglamento Conjunto 2020 no tiene una Regla 2.1.20, este sí tiene la Regla 2.1.10 sobre Vistas Públicas. Por tanto, entendemos que para una consulta sobre variación de uso que involucre una vista pública, se deben seguir lo dispuesto en la Regla 2.1.10 respecto sus Vistas Públicas.

A su vez, la Sección 2.1.10.3 de la referida Regla reza lo siguiente:

- a. La JP, la OGPe, la Junta Adjudicativa o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, **notificarán las vistas públicas** según la Regla 2.1.7 (Notificaciones) **a los dueños de propiedades colindantes con la propiedad objeto de la solicitud, cumpliendo con la Sección 2.1.9.7 (Colindantes)** y Sección 2.1.9.8 (Método de Notificación) a todas las partes ya reconocidas, a sus representantes autorizados e interventores.
- b. . . . .
- c. El solicitante tendrá que cargar al sistema la siguiente información:
  1. Lista certificada con los nombres y direcciones postales que obran en el CRIM de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud, preferiblemente incluyendo el correo electrónico, cumpliendo con la Regla 2.1.7 (Notificaciones) y la Sección **2.1.9.7 (Colindantes)**.
  2. Cuando no sea posible obtener el nombre, la dirección o correo electrónico de un colindante, se cumplirá con lo establecido en la Sección 2.1.9.8 (Método Alternativo de Notificación).
- d. . . . .<sup>86</sup>

Respecto a la definición de **colindante**, el inciso 102 de la letra C del "Glosario de Términos" del Reglamento Conjunto 2020 lo define sencillamente como "los propietarios de solares o fincas contiguas".<sup>87</sup> No

<sup>85</sup> *Íd.*, Sec. 6.3.1.4, pág. 474.

<sup>86</sup> *Íd.*, Sec. 2.1.10.3, pág. 34 (énfasis nuestro).

<sup>87</sup> *Íd.*, Glosario de Términos, Letra C, 102, pág. 794.

obstante, según hemos visto, las disposiciones sobre notificación de vistas públicas arriba citadas refieren más específicamente a la Sección 2.1.9.7, la cual dispone, en lo aquí pertinente:

**COLINDANTES**

a. . . . .

b. **Cuando el colindante es una vía de acceso o un cuerpo de agua:**

1. **Se tendrá que incluir las propiedades al otro lado de dicha vía** o del cuerpo de agua,

2. . . . .

c. . . . .

d. . . . .<sup>88</sup>

**D. Daño Autoinfligido**

La doctrina del daño autoinfligido "impide la solicitud y concesión de una variación en casos en que el promovente —conociendo las limitaciones impuestas por los requisitos de zonificación— se coloca voluntariamente en una posición que le ocasiona perjuicio irrazonable".<sup>89</sup> El daño es autoinfligido cuando el solicitante adquiere la propiedad con conocimiento de las restricciones sobre su uso.<sup>90</sup> Nuestro más alto foro ha invalidado la concesión de variaciones a los requisitos de reglamentos de zonificación justificadas por condiciones creadas por el propio proponente de la variación y que impide el uso pretendido de la propiedad para la que se solicita.<sup>91</sup>

La doctrina aplica a cualquier promovente de una variación independientemente de si su conocimiento de la restricción sobre la propiedad es real o constructivo.<sup>92</sup> "Así hemos expresado que, al adquirir la propiedad, se

<sup>88</sup> *Íd.*, Sec. 2.1.9.7, pág. 29 (énfasis nuestro).

<sup>89</sup> *Asoc. Res. Baldrich Inc. v. JP de PR*, 118 DPR 759, 772 (1987).

<sup>90</sup> *ARPE v. JACL*, 124 DPR 858 (1989).

<sup>91</sup> *Empresas Ferrer v. ARPe*, 172 DPR 254 (2007).

<sup>92</sup> *Íd.* en la pág. 271.

asume que su nuevo dueño la obtuvo con conocimiento de las limitaciones a las que estaba sujeta, por lo que no puede entonces premiársele permitiéndole que la utilice para un fin contrario a tales limitaciones.<sup>93</sup> "El conocimiento previo de estas restricciones debilita sus posibilidades de éxito en los tribunales."<sup>94</sup>

El caso *A.R.P.E. v. J.A.C.L.*, *supra*, ilustra la aplicación de esta doctrina. En ese caso un abogado adquirió una propiedad con el conocimiento de que se encontraba en un área residencial con el fin de convertirlo en su oficina de trabajo. El Tribunal Supremo fundamentó su decisión en que previo a su solicitud de variación de uso, pidió un permiso de construcción para remodelar la propiedad de una residencia a una oficina, "[a]l conocer estas limitaciones el letrado se colocó voluntariamente en una posición que le ocasionó un perjuicio irrazonable".<sup>95</sup>

En lo que concierne las variaciones en uso, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que estas "son una válvula de escape dentro del rígido ordenamiento de zonificación vigente en nuestra jurisdicción".<sup>96</sup> Mediante las variaciones, se "atenúa[] el rigor reglamentario permitiendo aliviar restricciones que regulan el disfrute de determinada propiedad cuando se demuestra que, dado circunstancias especiales, la aplicación de la reglamentación vigente es irrazonable y ocasiona perjuicios a su propietario".<sup>97</sup> Las variaciones "evita[n]

---

<sup>93</sup> *Íd.*, citando a *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002).

<sup>94</sup> *ARPE v. JACL*, *supra*, en la pág. 866.

<sup>95</sup> *Íd.*

<sup>96</sup> *Empresas Ferrer v. ARPE*, 172 DPR 254, 266 (2007); *Asoc. Res. Park Side, Inc. v. JP*, 139 DPR 349 (1995).

<sup>97</sup> *Empresas Ferrer v. ARPE*, *supra*, en la pág. 267; *ARPE v. JACL*, 124 DPR 858 (1989).

que una reglamentación existente se convierta en un instrumento inflexible e incapaz de amoldarse a situaciones extraordinarias".<sup>98</sup>

No obstante, es doctrina reiterada que, dado su carácter excepcional, no se favorecen las variaciones y sólo deben concederse en situaciones realmente extraordinarias, cuando están claramente justificadas y procedan conforme las leyes y reglamentos aplicables.<sup>99</sup> Ello porque el uso inapropiado e indiscriminado de este mecanismo podría destruir todo nuestro esquema de zonificación y cambiar eventualmente las características de un distrito planificado originalmente con una infraestructura para ciertos usos.<sup>100</sup>

La regulación del suelo constituye una confiscación o incautación de la propiedad cuando ésta redunde en una privación de todo uso beneficioso de la propiedad.<sup>101</sup>

-IV-

En síntesis, Laboratorio Turabo plantea como error que se autorizara las variaciones que solicitó San Félix porque presuntamente las mismas no se justificaron en armonía con el derecho aplicable.<sup>102</sup> Paralelamente, cuestiona que alegadamente las resoluciones —la del Municipio de 28 de diciembre de 2022 y la de la DRA-OGPe de 16 de mayo de 2023— fallan en formular determinaciones de hechos que respalden sus respectivas conclusiones de derecho. En este sentido, la Recurrente alega, en esencia, que ni una resolución ni la otra satisface en

---

<sup>98</sup> *Empresas Ferrer v. ARPe*, *supra*, en la pág. 267; *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Ltd. P'ship, SE*, 148 DPR 70 (1999).

<sup>99</sup> *Empresas Ferrer v. ARPe*, *supra*, en la pág. 267.

<sup>100</sup> *Íd.*

<sup>101</sup> *Culebra v. Enterprises Corp. v. ELA*, 143 DPR 935 (1997).

<sup>102</sup> Recurso de Apelación (*Apelación*), pág. 10. Reiteramos que la Recurrente desistió del primer señalamiento de error que apuntó en el presente recurso de Apelación. Ver n.[52](#).



general los criterios esbozados por nuestra jurisprudencia para evidenciar que para alcanzar su dictamen se cumplió con la obligación de genuinamente evaluar una solicitud de permiso discrecional.<sup>103</sup> Además, que tampoco satisfacen los criterios establecidos en particular para la autorización de una variación en uso.<sup>104</sup>

Aparte, la Recurrente también argumenta alegaciones que presentó ante los foros administrativos: (1) que cualquier daño experimentado por San Félix es autoinfligido porque la Recurrida conocía al adquirir la propiedad que la misma estaba afectada por una clasificación de uso de Distrito Residencial-Intermedio;<sup>105</sup> (2) que la operación de un laboratorio clínico no es conveniente ni necesaria en el área, conforme los criterios del Departamento de Salud para emitir el certificado de necesidad y conveniencia requerido para operar un laboratorio clínico en nuestra jurisdicción;<sup>106</sup> y (3) que la Recurrente no fue debidamente notificada de la radicación de la consulta de ubicación y variación en uso, ni de la vista pública que se celebró para atender la consulta presentada por San Félix, a pesar de que el Laboratorio Turabo está localizado frente a la Recurrida.<sup>107</sup>

Veamos.

Primero, comenzamos con la alegada falta de notificación. Nuestro examen del derecho aplicable lleva claramente a la conclusión de que la Recurrente tiene razón en que esta debió ser notificada tanto de la

---

<sup>103</sup> Recurso de Apelación (*Apelación*), págs. 13-14, 15, 16.

<sup>104</sup> Recurso de Apelación (*Apelación*), págs. 13, 15-16.

<sup>105</sup> *Apelación*, págs. 10-11.

<sup>106</sup> *Apelación*, págs. 11-13.

<sup>107</sup> *Apelación*, pág. 13.

radicación de la consulta de ubicación, como de la vista pública original. El Reglamento Conjunto 2020 indica sin ambigüedad que, cuando el colindante del proponente es una **vía de acceso**, como ocurre en este caso (i.e., Carr. #1), se tendrá que incluir las propiedades al otro lado de dicha vía como "**colindante**", para propósitos de notificación. Definitivamente la definición de *colindante* establecida en la Regla 2.1.9.7 es la aplicable en este caso sobre consulta de variación en uso. Ello tanto porque es más completa que la definición que aparece en el Glosario de Términos del reglamento, como porque la Regla que regula la autorización de la variación en uso (Regla 6.3.1) refiere a la definición de colindante de la sec. 2.1.9.7 vía la Sec. 6.3.1.4.<sup>108</sup> Por tanto, el uso de la definición del Glosario de Términos del Reglamento Conjunto 2020, la disposición más general, por parte del Municipio no fue adecuada. Efectivamente, el Laboratorio Turabo debió ser notificado como colindante de la propiedad de San Félix tanto de la presentación de la consulta como de la vista pública del 11 de agosto de 2022.

Dicho esto, entendemos que este error resultó inofensivo. Ello porque se corrigió y quedó subsanado a tiempo y por completo en el mismo ámbito administrativo. En específico, a la Recurrente se le permitió participar del procedimiento mediante su solicitud de intervención. Esta no ha apuntado a ninguna evidencia en el expediente —al que tuvo la oportunidad de sumar documentación e información— que indique que la defensa de su posición e intereses sufrió por su falta de notificación inicial

---

<sup>108</sup> Rolón Martínez v. Caldero López, *supra*, pág. 36.

o inclusión tardía en el procedimiento de consulta de ubicación variación en uso. En fin, Laboratorio Turabo tuvo amplia oportunidad de presentar sus alegaciones, defender sus intereses y argumentar sus posturas, habiendo incluso traído testigos que el foro recurrido escuchó y cuyos testimonios fueron recogidos en la Resolución de la DRA-OGPe de 16 de mayo de 2023.

En cuanto a los requisitos para la operación de un laboratorio clínico en nuestra jurisdicción, no hemos encontrado ley o reglamento que requiera al Municipio que, para poder autorizar una consulta de ubicación vía variación en uso, se asegure de que el proponente haya cumplido con lo dispuesto en torno a los requisitos para la concesión del certificado de necesidad y conveniencia para la operación de un laboratorio clínico, en el Reglamento del Secretario de Salud para Regir el Otorgamiento de Certificados de Necesidad y Conveniencia (Reglamento sobre Certificados de Necesidad y Conveniencia). La política pública de aplicación analógica de las leyes no impone tal obligación al Municipio. Ni el referido reglamento del Departamento de Salud ni otra ley le exige al Municipio tomar dicha reglamentación en cuenta para determinar si conceder la variación en uso por el hecho de que se proponga la operación de un laboratorio clínico. Tampoco el Reglamento Conjunto 2020 hace una exigencia de esa índole al Municipio al tomar su determinación de variación en uso. Ello no sorprende porque es sensato. De otra manera, se le estaría pidiendo a la agencia de permisos hacer una tarea delegada al Departamento de Salud. Al fin y al cabo, será el Departamento de Salud quien evalúe si permitirá que opere o no un laboratorio

clínico allí, siguiendo, efectivamente, las pautas recogidas en su Reglamento de Conveniencia y Necesidad.

Abordemos si las resoluciones cumplen con los criterios de revisibilidad establecidos por nuestro Tribunal Supremo. Al examinar primero la *Resolución* del Municipio, a la luz de los criterios descritos en el Derecho Aplicable esbozado, entendemos que la decisión del Municipio estuvo justificada por sus determinaciones de hecho, y también que vinculó su decisión a los criterios establecidos para la evaluación de una solicitud de variación de uso.

El Municipio concluyó que denegar la variación en uso solicitada, resultaría en una incautación irrazonable de la propiedad y privaría a la Recurrida de todo uso productivo de su propiedad, así como de su derecho del uso, goce y disfrute de la misma. Ello basado en que la estructura fue alterada para albergar usos comerciales y reconstruir la estructura para un uso residencial sería altamente oneroso para San Félix. A su vez, esto se basó básicamente en sus determinaciones de hecho números 8, 10, 11, 13 y 14. A saber, los edificios colindantes ya cuentan con una calificación comercial, los usos propuestos no generan polvo, ruidos ni emisiones atmosféricas adversas ni emisiones atmosféricas adversas al ambiente; no se manejarán, venderán ni utilizarán armas ni artefactos explosivos; la estructura no está capacitada para albergar los usos que son permitidos en zonas clasificadas R-I; los usos solicitados son compatibles con el comportamiento comercial del sector y le brindan un servicio a la comunidad; la variación solicitada no afecta la infraestructura del sector ; una recomendación favorable

de la Oficina de Planificación del Municipio (que sostiene lo anterior);<sup>109</sup> y la recomendación e informe del Oficial Examinador que celebró la vista pública el 11 de agosto de 2022. Así, la Resolución del Municipio de autorizar la variación de un uso residencial a un uso comercial se basó en esos hechos.

Por su parte, la Resolución de la DRA-OGPe confirma la determinación del Municipio. Basa su decisión de avalarla en las mismas determinaciones de hecho del Municipio y añade otras determinaciones de hecho en base al expediente. A saber, reitera que el comportamiento del sector es comercial y los usos en las colindancias son comerciales, que la estructura está condicionada para la operación comercial, que el uso residencial no es viable en la propiedad; que adaptar la propiedad a alguno de los usos permitidos sería costoso; y que no surge del expediente que el conceder la variación en uso afecte la disponibilidad de infraestructura ni el contexto en que ubica. Luego, añade como determinaciones de hecho: que no se presentó evidencia de que la variación en uso afectaría adversamente el ambiente del vecindario, ni la seguridad y tranquilidad de los vecinos; que la consulta de ubicación fue condicionada a obtener el permiso de construcción para las mejoras realizadas a la propiedad; que la parte recurrida logró probar que el proyecto propuesto cumple con los criterios para otorgar las variaciones solicitadas, apuntando a las circunstancias en el sector, las condiciones particulares de la estructura y las características especiales del predio. Todo ello lo

---

<sup>109</sup> Apéndice, págs. TA148-150.

respalda las determinaciones de hecho de la Resolución: #12 (Informe de Vista de 11 de agosto de 2022), #27 (testimonio del Ing. Almeyda Eurites), #29 (testimonio de la señora Trinidad Salgado). Así tampoco se presentó evidencia de menoscabo al valor propietario e inconveniencia del uso propuesto en el sector.

Destacamos que la circunstancia extraordinaria que afecta a la estructura de San Félix objeto de controversia es que es la única que mantiene un uso residencial rodeada de estructuras con usos comerciales, de manera que obligarla a mantener el uso residencial la haría inútil en donde está ubicada.

Finalmente, para invocar la doctrina del daño autoinfligido, la Recurrente hace referencia a *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002). Examinada la jurisprudencia, sin embargo, no hay duda de que, en la controversia de autos, no estamos ante el cuadro de hechos que ese caso respalda. Es decir, aquí no existe un carácter residencial que proteger en el vecindario. Si lo hubo en algún momento, con solo observar los colindantes que recibieron notificación (i.e., *Alpa Housing Corporation*; *San Félix Investments, Corp.*; *Inmobiliaria Central, Inc.*; *JL Hardware Supply, Llc*; *SP Racing Parts, Inc.*)<sup>110</sup> se confirma rápidamente que no hay vecinos a quienes esta variación en uso afectaría negativamente. Además, el Oficial Examinador determinó que la propiedad no se ha usado como residencia en muchos años, que lleva abandonada otros tantos, que sería muy costoso retornarla a un estado en que pudiera utilizarse como residencia, y sobre todo, que no sería

---

<sup>110</sup> Véase Determinación de Hecho #9 de la Resolución de Revisión Administrativa en este escrito a la pág. [12](#). Apéndice, págs. 9-10.

realmente posible utilizarla como residencia porque el vecindario, incluidas las propiedades inmediatamente contiguas, a vuelta redonda, ya no es residencial. Es decir, nadie se mudaría a ese lugar para vivir y albergar un hogar.

-v-

Por todo lo anteriormente expuesto, *confirmamos* el dictamen recurrido.

Notifíquese a las partes.

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

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