

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

Inmobiliaria Santos,
S.E.

Recurrente

vs.

Conexión Laboral del
Sureste

Recurrida

KLRA202300315

REVISIÓN
ADMINISTRATIVA

procedente de la
Junta de Subasta

Subasta Núm.:
2022-23-04

Sobre: Impugnación
de Subasta

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2023.

Comparece ante nos, Inmobiliaria Santos SE (Inmobiliaria Santos o parte recurrente), quien presenta recurso de revisión administrativa en el que solicita la revocación de la “Respuesta Impugnación de Subasta” notificada el 12 de junio de 2023, por la Junta de Subastas del Área Local. Mediante dicha determinación, la Junta de Subastas del Área Local determinó que carecía de jurisdicción para acoger la solicitud de impugnación presentada por la parte recurrente, toda vez que esta no participó en el proceso de subasta.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, desestimamos el recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

I.

El 20 de febrero de 2023, Conexión Laboral del Sureste (CLS o parte recurrida) publicó en el periódico Primera Hora un aviso de

subasta para la adquisición de servicios de arrendamiento de edificio en el municipio de Humacao.¹ Del aviso publicado surge que se estarían recibiendo ofertas hasta el 1 de marzo de 2023.² El único licitador en presentar propuesta fue Johnjavi Corporation, Inc. Luego de analizar su propuesta, el 3 de marzo de 2023, se adjudicó la subasta a su favor, puesto que cumplió con las especificaciones y los requerimientos propuestos.³

Inconforme con dicha determinación, el 22 de mayo de 2023, Inmobiliaria Santos presentó una “Impugnación de Subasta”, por entender que la subasta realizada es nula. Sostuvo que, según el reglamento de subastas, debían concederse, como mínimo, 10 días para la presentación de las ofertas y, en este caso, solo se concedieron 9 días. Además, indicó que, la propuesta presentada por Johnjavi Corporation dejaba de incluir una oferta económica, según lo exige el reglamento.

Atendida su solicitud, el 12 de junio de 2023, la Junta de Subastas del Área Local emitió una “Respuesta Impugnación de Subasta”, y determinó que carecía de jurisdicción para acoger la solicitud de impugnación presentada por Inmobiliaria Santos. Lo anterior, debido a que la parte recurrente no participó en el proceso de subasta.

Aún inconforme, Inmobiliaria Santos recurre ante este foro apelativo intermedio, y alega la comisión de los siguientes errores:

Primer Error: Erró la Junta de Subastas de Conexión Laboral Al Sureste al otorgar la subasta #2022-23-04 a Johnjavi Corporation cuando dicha corporación no presentó oferta económica alguna en su propuesta.

Segundo Error: Erró la Junta de Subasta de Conexión Laboral Al Sureste al otorgar menos de 10 días para que los licitadores presentaran sus propuestas en contravención a su reglamento y al no cumplir con los requerimientos del reglamento en la convocatoria.

¹ Véase, apéndice pág. 136.

² *Íd.*

³ Véase, apéndice págs. 148-149.

II.**-A-**

En general, los tribunales tienen la obligación y responsabilidad de decidir los casos que se le presentan ante su consideración, incluso aquellos que con gusto evitaría. No obstante, como doctrina de autolimitación y de prudencia en el ejercicio del Poder Judicial, los tribunales solo pueden resolver aquellas controversias que sean justiciables. *Hernández Montañez v. Parés Alicea*, 2022 TSPR 14. El concepto de justiciabilidad “impone el deber de examinar si los casos que traban una controversia de índole constitucional cumplen con determinados e indispensables requisitos previo a una expresión”. *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 420 (1994). Lo anterior, pues, “los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558-559 (1958). Por consiguiente, para poder ejercer de forma válida nuestra facultad de interpretar la ley, es necesario que el caso presente una controversia auténtica, definida y concreta, dentro de un contexto adversativo. De lo contrario, procede la desestimación del recurso presentado porque, como no existe una controversia real entre los litigantes, el tribunal debe abstenerse de adjudicarlo.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que una controversia no es justiciable en las siguientes circunstancias, a saber: (1) cuando la cuestión a resolver es una cuestión política; (2) cuando el pleito no está maduro; (3) cuando, después de iniciado el pleito, hechos posteriores lo convierten en académico; (4) cuando lo que se procura obtener es una opinión consultiva; y (5) cuando las partes no poseen legitimación activa para incoar la acción presentada. *Noriega v. Hernández Colón*, *supra*, a la pág. 421.

-B-

Nuestra jurisprudencia define el término de legitimación activa como “la capacidad que se requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante”. *Hernández, Santa v. Srio. De Hacienda*, 208 DPR 727, 739 (2022).

Al amparo de esta doctrina, la parte que solicita revisión judicial cuestionando la decisión administrativa tiene que demostrar lo siguiente: (1) que sufrió un daño claro y palpable; (2) que dicho daño es real, inmediato y preciso, entiéndase, no abstracto o hipotético; (3) la existencia de un nexo causal entre la acción que se ejercita y el daño alegado, y (4) que la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, 178 DPR 563, 572 (2010).

A su vez, el recurrente tiene que demostrar que posee legitimación activa para recurrir ante el foro judicial mediante el mecanismo de revisión. A esos efectos, debe: (1) ser parte, (2) estar adversamente afectado por la decisión administrativa, (3) agotar los remedios administrativos, y (4) recurrir dentro del término provisto. *Íd.*, a las págs. 575-576; Sección 4.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA sec. 9672. Según ha expresado nuestro Alto Foro, “la frase ‘adversamente afectada’ significa que la parte recurrente [en el Tribunal de Apelaciones] tiene un interés sustancial en la controversia porque sufre o sufrirá una lesión o daño particular que es causado por la acción administrativa que se impugna mediante recurso de revisión judicial”. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, *supra*, a la pág. 579. Por ello, es la parte recurrente quien “tiene que demostrar que esa actuación le causó o le causará una lesión o daño particular”. *Íd.*

-C-

El Reglamento de Subastas Área Local Sureste (Reglamento) se adoptó en virtud de las Ordenanzas Municipales adoptadas por los municipios de Juncos, las Piedras, Humacao, Yabucoa, Maunabo, Patillas y San Lorenzo, con el propósito de otorgar al Consorcio del Sureste la administración de los fondos “Workforce Investment Act of 1998”. Véase, Sección 1.2. Mediante el antedicho Reglamento, se creó una Junta de Subastas del Área Local, y se reguló lo relativo a la evaluación y adjudicación de subastas formales. Véase, Sección 1.3.

En lo concerniente, el Capítulo IX del Reglamento provee lo concerniente a las impugnaciones de subastas. La Sección 9.1 dispone que son los **licitadores** que entiendan que sus derechos han sido afectados quienes podrán solicitar revisión a la Junta. En tal caso, deberá enviarse copia de la impugnación de adjudicación de subasta al que impugna y a todos los **licitadores** impugnados. Véase, Sección 9.2. En caso de que la Junta determine que no procede la impugnación, deberá informarle al **licitador** que tiene derecho a impugnar la determinación ante el Tribunal de Apelaciones. Véase, Sección 9.3.

La Sección 1.5 del Reglamento define el concepto de “licitador” como “[s]inónimo de postor. Toda persona, natural o jurídica, o entidad privada **que participe en determinada subasta o invitación a subasta presentando su oferta**”. (Énfasis nuestro).

III.

Los asuntos jurisdiccionales son privilegiados y deben atenderse con preeminencia. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 386 (2020). De igual forma, la legitimación que posee una parte merece consideración prioritaria. *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez*, 2022 TSPR 95. Por tal razón, estamos obligados a considerar con prioridad si la parte recurrente posee

legitimación, pues, de lo contrario, no poseemos jurisdicción para atender en los méritos la revisión judicial que se nos presenta.

Del trámite procesal discutido surge que, el 20 de febrero de 2023, CLS publicó un aviso de subasta, y que **el único licitador en presentar propuesta fue Johnjavi Corporation, Inc.** Tras un análisis de su propuesta, el 3 de marzo de 2023, se adjudicó la buena pro a su favor. Posteriormente, Inmobiliaria Santos solicitó la impugnación de adjudicación de subasta, **aun cuando no participó de la subasta y tampoco presentó oferta alguna.** Por esta razón, la Junta de Subastas del Área Local determinó que carecía de jurisdicción para acoger la solicitud de impugnación presentada por la parte recurrente. Coincidimos con esta determinación.

En su escrito, **Inmobiliaria Santos admite que no fue licitadora.**⁴ No obstante, alega que “ha sufrido un daño claro y palpable al no haber presentado su propuesta de renovación de contrato a la junta de subastas y que ésta fuera evaluada en los méritos”. Aduce que, como actual arrendador de la parte recurrida,⁵ tenía interés en renovar el contrato de arrendamiento y, a pesar de las gestiones realizadas a esos efectos, estas resultaron infructuosas. Arguye que la parte recurrida quebrantó el principio de buena fe, toda vez que no le informó de la celebración de la subasta. **Tal y como reconoce la parte recurrente en su recurso, en estricto derecho, CLS no tenía la obligación de notificarle que estaría celebrando una subasta, y tampoco está obligada a renovar el contrato de arrendamiento.** El hecho de que Inmobiliaria Santos no licitó en la subasta porque desconocía de esta, no constituye un daño por el cual se pueda reclamar. Según el Capítulo IX del Reglamento de Subastas Área Local

⁴ Véase, apéndice a la págs. 4 y 5.

⁵ El 29 de junio de 2018, Inmobiliaria Santos suscribió un contrato de arrendamiento con CLS, por el cual recibe un canon de arrendamiento mensual por \$15,563.33. Dicho contrato vence el 30 de junio de 2023.

Sureste **son los licitadores afectados quienes pueden solicitar revisión o impugnar la subasta.** Por no ser un licitador, según definido en el Reglamento, la parte recurrida estaba impedida de impugnar la subasta.

A su vez, el que CLS no le interese renovar su contrato de arrendamiento no implican un daño. No puede Inmobiliaria Santos manifestar que sufrirá un daño inmediato y real “ya que se traduce en un canon de arrendamiento que no va a recibir” **cuando el contrato vence el 30 de junio de 2023.** Después de esta fecha, desaparece la obligación de satisfacer un pago de arrendamiento. Así, no puede la parte recurrente reclamar un “daño” por dejar de recibir un pago al cual no tiene derecho.

Por las razones que anteceden, lo cierto es que Inmobiliaria Santos no sufrió ningún daño claro y palpable. Los daños que alega son puramente hipotéticos y abstractos, pues nadie le privó de su oportunidad para licitar en la subasta. Como ya señalamos, impugna una subasta de la cual no fue licitador. Además, somos del criterio que, no puede sufrir un “daño” por dejar de recibir un pago de arrendamiento, cuando dicho contrato vence el 30 de junio de 2023.

Tal cual consignamos al exponer el derecho aplicable, para demostrar que ostenta legitimación activa, el promovente de una acción debe establecer, entre otras cosas, que ha sufrido un daño claro y palpable y que este es uno real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético. Determinamos que la parte recurrente no sufrió un daño por el cual podamos reconocerle legitimación. Ante este hecho, carecemos de jurisdicción para atender el recurso.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el recurso presentado, por falta de jurisdicción.

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

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