

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

LA JUNTILLA SANTURCE,  
LLC,

Recurrente,

v.

OFICINA DE GERENCIA  
DE PERMISOS (OGPe);  
OFICINA DE PERMISOS  
DEL MUNICIPIO  
AUTÓNOMO DE SAN  
JUAN,

Recurrida,

KLRA202300426

REVISIÓN  
procedente de la  
Oficina de Gerencia de  
Permisos (OGPe).

Caso núm.:  
2023-498536-SDR-  
012870.

Sobre:  
solicitud de revisión.

Panel integrado por su presidente, el juez Hernández Sánchez, la jueza Romero García y la jueza Martínez Cordero.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de octubre de 2023.

Comparece la parte recurrente, La Juntilla Santurce, LLC (La Juntilla), y nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida y notificada por la recurrida, Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), el 13 de julio de 2023. Mediante la misma, la OGPe determinó que no acogería una solicitud de revisión administrativa presentada por la recurrente por falta de jurisdicción.

Por los fundamentos que exponremos a continuación **revocamos** la *Resolución* recurrida y **devolvemos** el caso a la OPGe para que atienda la controversia en sus méritos.

I

El caso ante nos inició el 9 de noviembre de 2022, cuando La Juntilla presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan una solicitud de permiso único nuevo completo vía variación en uso para un cafetín, con venta de bebidas alcohólicas al detal. El permiso solicitado correspondía a un local ubicado en el área de Santurce<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Según surge de la *Resolución* emitida por la Oficina de Permisos del Municipio, la dirección física del local es el Núm. 666 de la Calle San Juan, esq. Calle del Carmen, Bo. Santurce, San Juan, Puerto Rico, 000920. Véase, apéndice del recuso, a la pág. 1.

El 19 de abril de 2023, se celebró una vista pública con el fin de atender los asuntos relacionados a la solicitud del permiso único. Atendida la vista, así como la comparecencia de las partes opositoras, la oficial examinadora designada por el Municipio recomendó la denegatoria del permiso. Por su parte, el Comité de Permisos de la Oficina de Permisos del Municipio acogió la recomendación y emitió su *Resolución sobre permiso único*<sup>2</sup>, la cual fue notificada el 8 de junio de 2023.

En su resolución, el Comité de Permisos concluyó que La Juntilla no cumplía a cabalidad con los criterios aplicables para la consideración de variaciones a la calificación de la Zona de Uso Residencial Dos (ZU-R2)<sup>3</sup>, ni con los requisitos para el permiso único, según establecidos en el *Reglamento conjunto de permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios*, Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020<sup>4</sup> (Reglamento Conjunto 2020), aprobado por la Junta de Planificación de Puerto Rico. En particular, expuso que su conclusión respondía a la falta de estacionamientos en el área.

Añadió que la vista pública había demostrado que la Junta Comunitaria II de San Juan y la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial (Centro Urbano de Santurce) se oponían a la variación del permiso por la misma razón, pues, aunque se trataba de un área de tipo comercial y residencial, el área reflejaba problemas reales relacionados con la inexistencia de estacionamientos. Razonó que estos problemas se agravarían con la aprobación de un permiso para operar un local que no

---

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-8. Cabe apuntar que esta resolución constituye el acuerdo tomado por el Comité de Permisos de la Oficina de Permisos del Municipio, en su reunión del 31 de marzo de 2023, que, a su vez, acogió las recomendaciones de la oficial examinadora que había presidido la vista pública.

<sup>3</sup> En su Art. 6.5, el *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce*, según enmendado, Reglamento Núm. 6664 de 16 de julio de 2003, define la Zona de Uso Residencial Dos (ZU-R2) como aquella que se establece para identificar áreas primordialmente residenciales, cuya formación histórica ha tolerado o tolera el establecimiento de algunos usos comerciales dentro del tejido primordialmente residencial.

<sup>4</sup> El Reglamento Conjunto entró en vigor el 2 de enero de 2021. Sin embargo, cabe señalar que, en *Martínez Fernández v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 2023 TSPR 75 (opinión *per curiam* emitida el 16 de junio de 2023), se declaró nulo el Reglamento Conjunto de 2020. El Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que su pronunciamiento entraría en vigor a partir del **16 de junio de 2023**, fecha de la certificación de su opinión, y fecha posterior a los hechos que generaron la controversia en este recurso.

contase con estacionamiento para su personal y visitantes. Por tanto, concluyó que la variación solicitada habría de perjudicar a las propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario. Finalmente, denegó la aprobación de las variaciones solicitadas por La Juntilla.

Inconforme, el 28 de junio de 2023, La Juntilla presentó una solicitud de revisión administrativa ante la OGPe<sup>5</sup>. Planteó que el único fundamento en el que se basó la Oficina de Permisos del Municipio para denegar su solicitud era la falta de estacionamiento. Arguyó que la resolución era deficiente en tanto no exponía claramente las disposiciones del *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce*, Reglamento Núm. 6664 de 16 de julio de 2003, en cuanto a la cantidad mínima de estacionamientos requeridos para la aprobación del permiso único. De igual forma, propuso que la resolución resultaba contradictoria, toda vez que en las determinaciones de hechos se establecía que el uso propuesto y la manera en que se había propuesto no afectaba el contexto, el ambiente de la calle o la tranquilidad de los comercios y vecinos colindantes.

Adicionalmente, La Juntilla planteó que su permiso debió haber sido aprobado de conformidad con el Art. 21.7.1 y 21.7.15 del *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce*. Adujo que el negocio propuesto y el sector en que ubicaba contaba con más de 700 espacios disponibles para estacionamiento. Finalmente, solicitó a la OGPe que acogiera su recurso y revocara la denegatoria de la Oficina de Permisos del Municipio.

El 13 de julio de 2023, la OGPe expidió y notificó la *Resolución* mediante la cual informó a la Juntilla que no acogería la solicitud de revisión administrativa<sup>6</sup>. Expuso que en el expediente de la solicitud de revisión administrativa **no obraba evidencia de la notificación realizada a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan**, conforme

---

<sup>5</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 9-21. La *Petición de Revisión* fue suscrita el 28 de junio de 2023; **de su primera página surge el ponche del Municipio de San Juan, que refleja que la copia del escrito fue recibida en la Oficina de Permisos el 29 de junio de 2023.** *Íd.*, a la pág. 9.

<sup>6</sup> *Íd.*, a las págs. 24-27.

lo exigía la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, intitulada *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011, et seq.

Inconforme con la determinación, el 14 de agosto de 2023, La Juntilla presentó este recurso y formuló los siguientes señalamientos:

Erró la oficina de permisos del Municipio Autónomo de San Juan al denegar la solicitud de permiso único nuevo completo vía variación en uso.

Erró la OGPe al no acoger la solicitud de revisión presentada ant[e] su consideración por alegada falta de jurisdicción y, por consiguiente, al no revocar la determinación de la OPMASJ.

(Énfasis omitido).

Por su parte, el 11 de septiembre de 2023, compareció la OGPe y presentó una solicitud de desestimación junto con su oposición al recurso de revisión judicial. En cuanto a la solicitud de desestimación, luego de recibir la posición de la parte recurrente, el 19 de septiembre de 2023, este Tribunal declaró sin lugar la solicitud de desestimación de la OGPe.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

## II

La Ley Núm. 161-2009, intitulada *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, según enmendada, 23 LPRA sec. 9011, et seq., dispuso en su Art. 15.1 que la Junta de Planificación de Puerto Rico, con la colaboración de la OGPe y las entidades gubernamentales concernidas, adoptaría un reglamento conjunto para establecer y aplicar, entre otros, un sistema uniforme de adjudicación para la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos. 23 LPRA sec. 9025.

Además, el referido estatuto regula lo relacionado a las revisiones administrativas. En su Art. 11.6, dispone que una parte adversamente por una actuación o determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos, de la Junta Adjudicativa, de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, o de un Profesional Autorizado, podrá presentar una solicitud de

revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe. 23 LPRA sec. 9021r.

Ahora bien, en cuanto a la notificación de copia de las solicitudes de revisión administrativa, la Ley Núm. 161-2009, en su Art. 11.7, establece lo siguiente:

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información al presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas para **notificar simultáneamente** a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique. **Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo u mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento, a las partes y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La oportuna notificación bajo el presente Artículo es un requisito de carácter jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.**

23 LPRA sec. 9021s. (Énfasis nuestro).

### III

Por tratarse de un asunto jurisdiccional, atendemos con prioridad el segundo error señalado. En este, la parte recurrente aduce que la OGPe erró al no acoger la solicitud de revisión presentada ante su consideración por falta de jurisdicción.

Sostiene que, contrario a lo propuesto por la OGPe en su *Resolución* del 13 de julio de 2023, la notificación a la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan se realizó oportunamente y de conformidad con la legislación pertinente. Además, señala que el apercibimiento que surge de la notificación mediante la cual se denegó la solicitud del permiso único por parte del Municipio<sup>7</sup> resultaba deficiente en tanto se refería al Sistema Unificado de Información como la plataforma mediante la cual debía solicitarse la revisión administrativa y la cual notificaría simultáneamente a la OGPe, a la Junta Adjudicativa y a los Municipios Autónomos.

---

<sup>7</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 7.

Por su parte, la OGPe sostiene que la parte recurrente acreditó a la OGPe que había notificado al Municipio el 15 de julio de 2023; es decir, luego de que la agencia desestimaré el recurso por falta de jurisdicción. No obstante, se sostuvo en que la desestimación había sido correcta.

Luego de un estudio minucioso del expediente y el derecho aplicable concluimos que le asiste la razón a la parte recurrente. Es decir, que la OGPe ostentaba jurisdicción para entender en el recurso de revisión administrativa. Veamos.

Según discutido, la Ley Núm. 161-2009 dispone que una parte adversamente afectada por una actuación o determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos, de la Junta Adjudicativa o de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V podrá presentar una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas de la OGPe. Además, establece que dicha parte tiene que utilizar el mecanismo provisto por el **Sistema Unificado de Información** para presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas y para **notificar simultáneamente** a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique.

De igual forma, el estatuto dispone que la parte recurrente tiene que notificar copia de la solicitud de revisión administrativa por correo certificado con acuse de recibo o **mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento**, a las partes y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. **Resaltamos que es la oportuna notificación en 48 horas lo que constituye un requisito de carácter jurisdiccional**, pues el cumplimiento con la certificación y evidencia de tal notificación a la División de Revisiones Administrativas de la OGPe se deberá hacer “oportunamente”.

Cabe aclarar que el Sistema Unificado de Información fue sustituido por el *Single Business Portal*. Este es el portal electrónico utilizado por la OGPe para tramitar los documentos que genera y los que se presentan

ante sí<sup>8</sup>. Por tanto, al notificar un recurso de revisión administrativa a través del referido portal, se entiende que se ha notificado simultáneamente a la OGPe, a la Junta Adjudicativa y, en este caso, al Municipio de San Juan.

Del expediente de autos se desprende que La Juntilla notificó su solicitud de revisión administrativa ante la OGPe a través del *Single Business Portal* el 28 de junio de 2023. Además, **resulta evidente que entregó una copia física al Municipio de San Juan el 29 de junio de 2023**<sup>9</sup>. Por otro lado, no surge que la parte recurrente hubiera certificado y evidenciado dicha notificación a la División de Revisiones Administrativas sino hasta el **15 de julio de 2023**. Sin embargo, este último requisito no es de naturaleza jurisdiccional y su cumplimiento se hará de manera oportuna. Lamentablemente, en este caso, la acreditación de la notificación se realizó dos días después de haberse emitido la resolución que decretó la desestimación del recurso<sup>10</sup>. Sin embargo, tal dilación no conllevaba la desestimación del recurso.

A la luz de lo antes expuesto, concluimos que la parte recurrente notificó oportunamente a las partes y, en particular, a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan, por lo que la OGPe y su División de Revisiones Administrativas sí ostentaba jurisdicción para atender el recurso en sus méritos.

#### IV

A la luz de lo antes expuesto, **revocamos** la *Resolución* emitida por la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos el 13 de julio de 2023. En su consecuencia, ordenamos la **devolución del caso ante la agencia** recurrida para que atienda y entienda en los méritos del recurso.

---

<sup>8</sup> Véase, *Noticel*, “Sistema Unificado de Información se transforma en Single Business Portal para facilitar los negocios en Puerto Rico”, 24 de julio de 2018, [www.noticel.com/article/20180724/sistema-unificado-de-informacion-se-transforma-en-single-business-portal/](http://www.noticel.com/article/20180724/sistema-unificado-de-informacion-se-transforma-en-single-business-portal/) (última visita el 27 de septiembre de 2023).

<sup>9</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 9.

<sup>10</sup> En vez de aplicar la drástica sanción de la desestimación, la agencia pudo haber emitido una orden de mostrar causa para que la parte recurrente acreditara que había cumplido con dicho requisito.

Notifíquese.

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