

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE AGUADILLA**

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
AGUADILLA, REP. POR SU ALCALDE
HON. JULIO ROLDÁN CONCEPCIÓN**

DEMANDANTE

v.

**AGUADILLA PIER CORP., REGISTRO
429469 Y SU PRESIDENTE-AGENTE
RESIDENTE, CARLOS ROMÁN
GONZÁLEZ**

DEMANDADOS

CIVIL NÚM:
AG2022CV01362

SALÓN: **603**

**SOBRE: INJUNCTION
ESTATUTARIO,
contemplado en la Ley Núm.
75 del 24 de junio de 1975,
según enmendada, y las
disposiciones del Artículo
14.1 de la Ley Núm. 161 del
1 de diciembre de 2009,
según enmendada y en
Código Municipal de P.R.
2020-Artículo 6.015**

SENTENCIA

El 7 de septiembre de 2022, el municipio de Aguadilla representado por su alcalde, Hon. Julio Roldán Concepción, en adelante Municipio o parte demandante, presentó una acción sobre injunction estatutario al amparo de la Ley Núm. 161-2009 en contra de Aguadilla Pier Corp., en adelante parte demandada. El Municipio sostuvo que la parte demandada realizó una obra de construcción sin los debidos permisos y endosos en violación a lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos 2020. El 2 de abril del 2019, la Oficina de Permisos del municipio de Aguadilla emitió una carta solicitando la paralización a la obra. El 4 de abril de 2019, el Municipio concedió a la parte demandada un término de 60 días para orientarse sobre el proceso a seguir. Posteriormente, los inspectores del Municipio se percataron que la obra continuó su desarrollo durante una inspección realizada, el 8 de mayo de 2019. En esa misma fecha, el Municipio emitió la segunda orden de paralización. El 1 de octubre de 2019, se emitió la tercera orden de paralización, luego de que se descubriera que la parte demandada había continuado con la construcción de la obra.

Como consecuencia de que la obra continuó su curso, el Municipio emitió la cuarta y quinta orden de paralización, el 5 de noviembre de 2019 y el 25 de noviembre de 2019, respectivamente. La parte demandante señaló, además, que la parte demandada había edificado dos estructuras accesorias en la misma finca, para las cuales se aprobó el permiso de construcción núm. 2019-268787-PCOC-001340 con el propósito de rehabilitar oficinas, almacén y estación de entrada al muelle. El Municipio argumentó que las estructuras donde ubicaban las oficinas y almacén habían estado en desuso por más de dos años, por lo que sería necesario que sus permisos fueran cónsonos con los distritos de clasificación donde ubicaban. Por otro lado, el Municipio indicó haber presentado en contra de RL Partners LLC, la acción civil núm. AG2019CV01407 en la cual solicitó la legalización de la obra o en su defecto la demolición de esta. En aquella instancia, RL Partners era el titular de la propiedad en cuestión, pero esta ahora pertenece a la demandada de epígrafe, quien adquirió mediante escritura pública de compraventa a precio aplazado, el 20 de mayo de 2020. No obstante, lo anterior, los accionistas, incorporadores y los agentes residentes de ambas corporaciones eran las mismas dos personas, a saber: Sr. Carlos R. Román González y el Sr. Juan M. López Vicente. Ahora bien, el Municipio destacó que los permisos perseguían a la cosa y no a los dueños, conforme el art. 9.6 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9019e. En el caso civil núm. AG2019CV01407 el tribunal dictó sentencia el 20 de noviembre de 2019, mediante la cual, concedió a la parte demandada un término de 20 días para someter la documentación requerida para la legalización de la obra y ordenó la paralización de esta en el interín. El Municipio arguyó que esto nunca ocurrió y la obra culminó.

Por lo cual y, ante los referidos incumplimientos, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (en adelante DRNA) por conducto de la secretaria interina, Lcda. Anaís Rodríguez Vega, emitió resolución y orden núm. 22-116-DOS, ordenando infructuosamente la demolición de la obra previo a la obtención de los permisos necesarios. El 29 de abril de 2022 y el 2 de mayo de 2022, el DRNA inspeccionó el lugar y determinó que existían riesgos relacionados a la construcción de estructuras sobre la cueva marina, que también ponían en riesgo la integridad de la franja costera. El DRNA también constató que no había un récord de estudios geofísicos que establecieran que el área era estable y que la construcción era viable. Ante ello, la agencia determinó que se cometieron violaciones a la Ley para la Protección y Conservación de Cuevas, Cavernas o Sumideros, la Ley de Puertos para la Isla, la Ley

orgánica del DRNA, así como violaciones al *Reglamento para el aprovechamiento, vigilancia, conservación y administración de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre*. Por todo lo cual, el Municipio solicitó que se emitiera interdicto permanente dirigido a la parte demandada ordenando la demolición de la construcción realizada, por no contar con los permisos y endosos correspondientes.

El 4 de octubre de 2022, se celebró vista de injuncion permanente donde comparecieron las partes representadas por sus respectivos abogados. A su vez, estuvieron presentes varios funcionarios públicos del municipio de Aguadilla, a saber: señor José Ruiz, ingeniero; señor Luis Acevedo, ingeniero y, la señora Glory Román, gerente de querellas. Durante la vista, la parte demandante tuvo la oportunidad de argumentar sobre la falta de permisos en la construcción llevada a cabo en la propiedad de la parte demandada y su solicitud de demolición si la construcción no obtenía los correspondientes permisos. Señaló, además, que en el caso civil núm. AG2019CV00467 se había emitido una sentencia por estipulación, mediante la cual, se había acordado que el antiguo dueño de la propiedad legalizaría la construcción. Sin embargo, esto nunca ocurrió y, por ende, presentaron la acción de epígrafe. Indicaron que esta acción no versaba sobre el incumplimiento de la sentencia dictada en el caso núm. AG2019CV000467, pues eran distintos dueños. El tribunal aclaró que no era posible ordenar la paralización de una construcción completada y no había alegaciones sobre daños irreparables.

Por su parte, la demandada indicó que la construcción que no constaba con permisos se trataba de una casa y un establo. Argumentó que la razón por la cual no había podido obtener los permisos se debía a que hacía falta un deslinde de zona marítimo terrestre del Departamento de Recursos Naturales. A preguntas del tribunal, aclaró que la solicitud de deslinde fue presentada en julio de 2022. Así las cosas, la parte demandada solicitó que se le brindara un término para legalizar la obra, puesto que para la demolición también era necesario obtener un permiso. Inconforme con la solicitud, la parte demandante alegó que la obra nunca iba a poder ser legalizada y emitir una orden a tales efectos solo prologaría el proceso innecesariamente. El tribunal señaló que no estaría atendiendo el asunto relacionado al deslinde de zona marítimo terrestre, por ser la competencia del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Luego de que se brindara un receso para que las partes se reunieran, estos informaron estar de acuerdo en que el injuncion

preliminar fuese declarado no ha lugar en esta instancia, para ser consolidado con la vista final que se celebraría, el 10 de febrero de 2023. Por otro lado, informaron que, el 15 de diciembre de 2022, las partes se reunirían para tramitar los permisos ante las agencias administrativas.

El 10 de febrero de 2023, se celebró vista sobre injunction permanente donde compareció la parte demandante representada por el Lcdo. Pedro García Morell y la parte demandada representada por el Lcdo. Miguel Torres Torres. Además, estuvieron presentes los licenciados Sotomayor y Ramos, quienes son funcionarios de la División Legal del DRNA. A preguntas del tribunal, la parte demandante informó que se estaría presentando únicamente el testimonio del Ing. José Ruiz, director de la Oficina de Permisos del municipio de Aguadilla. La parte demandada informó que no estaría desfilando prueba y se allanó a que se ordenara la demolición del gazebo inmediatamente. En cuanto a la estructura del establo para caballos, la parte demandada solicitó que se permitiera continuar con el trámite administrativo para obtener los correspondientes permisos para la estructura. Luego de un breve receso, el tribunal determinó escuchar la prueba en cuanto a ambas estructuras. Por lo cual, el Lcdo. Pedro García procedió a presentar el testimonio del Ing. Ruiz. Durante el contrainterrogatorio se admitió como *exhibits* de la parte de la demandada, copia del *Single Business Portal* y recomendación ambiental núm.2022-464833-REA010964. Culminado el testimonio del ingeniero, los abogados argumentaron sus solicitudes. El asunto quedó sometido para consideración del tribunal.

DETERMINACIONES DE HECHOS:

1. El ingeniero José Luis Ruiz, director de la Oficina de Permisos del municipio de Aguadilla desde el 2020, declaró que contaba con un bachillerato y maestría en ingeniería civil, esta última de la Universidad de Puerto Rico, recinto de Mayagüez, donde se graduó en el 1986.
2. El ingeniero Ruiz cuenta con una licencia del Departamento de Estado y se ha mantenido tomando cursos de estudio continuado.
3. A preguntas del Lcdo. García, el Ing. Ruiz declaró que los inspectores de la Oficina de Permisos del Municipio acudieron a la propiedad en controversia para investigar una “cabañita” y establo que se encuentra cerca del muelle de azúcar de Aguadilla. Aclaró que la “cabañita” es lo mismo que el gazebo.
4. Como parte de la investigación, los inspectores revisaron el *Single Business Portal* que utiliza OGPe para la radicación de permisos, con el propósito de verificar si las referidas estructuras contaban con permisos.

5. El Ing. Ruiz no acudió a la primera visita de la propiedad, pero cuando fue posteriormente se percató del gazebo y el establo. También constató que estas estructuras no contaban con permisos en el portal de OGPe y mediante comunicación con otras agencias.
6. El ingeniero testificó que, este tipo de construcciones, generalmente requerían permisos de construcción y estudios ambientales. Sobre estos, especificó que el Municipio tenía la potestad de expedirlos, conforme a un convenio interagencial que existía entre OGPe y el municipio de Aguadilla, donde el Municipio era catalogado como categoría o jerarquía 3.
7. El Ing. Ruiz declaró, en lo concerniente a permisos de demolición, que nadie en el Municipio podía expedir ese tipo de permisos. No obstante, lo anterior, testificó que una vez se expidió orden de demolición, se citó al dueño de la estructura para que mostrara evidencia de los trámites realizados, pero que esto no brindó resultados.
8. Una vez se expide la orden de demolición y se brinda un periodo razonable para que se realicen los correspondientes trámites, sin que esto ocurra, la Oficina de Permisos del Municipio solicita auxilio al tribunal.
9. El Ing. Ruiz declaró que, desde la radicación de la demanda al presente, no constaba que la parte demandada hubiese obtenido los permisos para legalizar las estructuras en controversia. Por consiguiente, la solicitud seguía siendo que se ordenara la demolición de estas.
10. Durante el contrainterrogatorio, el Ing. Ruiz admitió que para la demolición de una obra era necesario un permiso de demolición, así como recomendaciones ambientales.
11. El ingeniero Ruiz entiende que no se había expedido recomendación ambiental para las estructuras en controversia.
12. A preguntas del Lcdo. Torres con relación al exhibit 1 de la parte demandada sobre copia del *Single Business Portal*, el ingeniero declaró que para la propiedad de Aguadilla Pier Corp. se había presentado un permiso de demolición que incluía el gazebo.
13. Por otro lado, el ingeniero testificó que el establo de caballos debía encontrarse a 8-10 metros del gazebo, por tanto, esta última estructura se encontraba más cerca del océano.
14. Conforme el testimonio del Ing. Ruiz, las construcciones sin permisos se pueden legalizar dependiendo del tipo de construcción.
15. El ingeniero no puede concluir categóricamente que la estructura del establo no se puede legalizar, puesto que no ha examinado una consulta o permiso de construcción. En consecuencia, esta podía ser legalizada si así lo determinaba el Comité una vez culminara el proceso administrativo.

16. A preguntas del abogado de la parte demandada, el Ing. Ruiz razonó que la estructura del establo no se podía legalizar por el tiempo transcurrido, a pesar de que la acción civil núm. AG2019CV01407 presentada contra el anterior dueño pretendía la legalización de las estructuras.
17. El Ing. Ruiz declaró que en la acción civil núm. AG2019CV01407 se había emitido una sentencia por estipulación donde se acordó la legalización de las estructuras, lo cual nunca ocurrió.

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, establece en su artículo 2.3B, 23 LPRA sec. 9012b-3, que la Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la facultad de auditar y fiscalizar las determinaciones finales y los permisos expedidos por los Profesionales Autorizados y por la OGPe, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados, dentro de un período no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. Por su parte, el artículo 11(9) de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 62j, establece que la Junta podrá expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control que a su juicio sean necesarias para lograr los propósitos de esta ley y sus reglamentos.

Asimismo, la Ley Núm.161-2009, *supra*, establece en su artículo 14.1 un recurso judicial extraordinario para solicitar la revocación de permisos, paralización de obras o usos no autorizados y demolición de obras. 23 LPRA sec. 9024. El referido artículo dispone lo siguiente:

La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado.

Indistintamente de haberse presentado una querrela administrativa ante la Junta de Planificación, Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo del presente artículo, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires. Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, 23 LPR sec. 9024.

El art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, entre otras cosas, dispone que “el Tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo este artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este artículo será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la petición judicial. En el caso que el Tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo este artículo ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles especializados creados mediante esta Ley y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación de este”. 23 LPR sec. 9024.

Es menester señalar que, el injunction estatutario es independiente del injunction tradicional y, por consiguiente, generalmente exento de algunas normas aplicables a este último. Los requisitos del injunction tradicional son más rigurosos que los exigidos para el estatutario. *Next Step Medical v. Bromedicon*, 190 DPR 474, 497 (2014). El primero tiene su origen en la equidad y va dirigido esencialmente a atender situaciones donde no existe otro remedio adecuado en ley para atender los perjuicios que enfrenta una persona, mientras que el interdicto estatutario proviene de un mandato legislativo expreso. *ARPE v. Rivera Morales*, 159 DPR 429, 444 (2003). A diferencia del interdicto tradicional, la concesión de un injunction estatutario requiere un tratamiento particular, enmarcado en un examen o escrutinio judicial más acotado. *Next Step Medical v. Bromedicon*, *supra*. Tampoco se requiere alegación ni prueba de daños irreparables, y solo la determinación de que el demandado ha violado las disposiciones de la ley. *ARPE v. Rivera Morales*, *supra*, pág. 444. Véase, además, *Pueblo v. A. Roig, Sucrs.*, 63 DPR 18, 38-39 (1944).

Destacamos que para interponer una petición de injunción al amparo del Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, la parte solicitante deberá estar legitimada. O sea, deberá demostrar que tiene un interés propietario o personal adversamente afectado por la obra o uso cuyo permiso solicita se revoque. Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, 23 LPRA sec. 9024. El Tribunal Supremo analizando el antiguo artículo 28 de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, el cual fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, dispuso que cualquier persona legitimada para llevar a cabo dicha acción deberá traer a la consideración del tribunal los siguientes dos factores: (1) que determinada persona está realizando un uso o una obra, y (2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a una ley o un reglamento de planificación. Véase, *ARPe v. Rivera*, 159 DPR 429, 445 (2003); *ARPe v. Rodríguez*, 127 DPR 793 (1991).

Examinados los argumentos de las partes y el derecho aplicable, procedemos a resolver. En el caso de autos, surgió de la prueba presentada y los documentos que obran en autos que la parte demandada es dueña de una finca ubicada en la Carr. 4458, Km. 0.4 Interior, Bo. Borinquen, Aguadilla, P.R., la cual adquirió de RL Partners, LLC, mediante la escritura pública núm. 1 sobre compraventa a precio aplazado otorgada, el 20 de mayo de 2020, ante el notario Ramagui Rivera De Jesús. La referida propiedad inmueble se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, sección primera de Aguadilla, al folio 63 del tomo 620, finca núm. 17,487, núm. de catastro: 01-023-065-20-901. A su vez, surgió de la prueba presentada que RL Partners, LLC construyó en la referida finca una casa y un establo sin obtener las autorizaciones y permisos correspondientes. Posteriormente, la finca fue vendida y la construcción no fue legalizada ni demolida.

Tomamos conocimiento judicial que la aquí demandante presentó la acción civil núm. AG2019CV01407 en contra de RL Partners, LLC, por los mismos hechos de autos. En la referida acción civil, el tribunal emitió sentencia por estipulación, mediante la cual, las partes acordaron que se legalizaría la construcción, pero esto nunca ocurrió. Por lo cual, el municipio de Aguadilla presentó la acción de epígrafe en contra del nuevo dueño de la finca solicitando la demolición de las estructuras realizadas sin los correspondientes permisos. Esto, luego de haber emitido varias órdenes de paralización y que el DRNA hubiese determinado mediante resolución y orden de mostrar causa que la parte demandada debía demoler ciertas estructuras construidas en el antedicho inmueble. En específico, el DRNA determinó que existían

riesgos relacionados con la construcción de dos estructuras sobre una cueva marina y riesgos para la seguridad de la franja costera en la que ubica. A su vez, la agencia dictaminó que no existía récord de estudios geofísicos que establecieran que el área era estable y que la construcción era viable.

En lo concerniente a la falta de permisos, la parte demandada admitió que las referidas obras fueron construidas por el dueño anterior sin obtener previamente un permiso de construcción. Sin embargo, argumentó que era necesario que el DRNA atendiera la solicitud sobre deslinde de la zona marítimo terrestre presentada, el 8 de junio de 2022, para obtener cualquier permiso requerido para la legalización y/o demolición de las obras. Del mismo modo, alegó haber iniciado el trámite pertinente para la legalización y/o demolición de las obras mediante la presentación de una solicitud para la obtención de una certificación de cumplimiento ambiental al amparo del art 4(B)(3) de la Ley Núm. 416-2004, según enmendada. En la vista sobre injunction celebrada, el 10 de febrero de 2023, la parte demandada se allanó a que la estructura del gazebo fuera demolida inmediatamente, pero solicitó que se permitiera continuar con el trámite administrativo para la legalización del establo. Por último, solicitó que se tomara conocimiento judicial de la sección 6.4.2.2(b) del Reglamento Conjunto 2020 y de la definición de desarrollo contenida en el Reglamento.

En fin, la parte demandada argumentó que todos estos trámites eran necesarios para la demolición de la obra. En consecuencia, hasta tanto las agencias concernidas no atendieran las solicitudes y/o se llevaran a cabo otros procedimientos no era posible demoler las estructuras. No coincidimos con este argumento. Si bien es cierto que la solicitud de deslinde de la zona marítimo terrestre presentada ante el DRNA, a la cual se le asignó el número O-AG-CET-02-SJ-00782-08062022, no ha sido atendida; también es cierto que RL Partners, LLC construyó un gazebo y un establo en la finca que ahora pertenece a Aguadilla Pier Corp., sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, en violación a las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, y los reglamentos aplicables. Por lo anterior, determinamos que procede declarar con lugar la demanda presentada por el municipio de Aguadilla y, como consecuencia, ordenar la demolición de estas dos estructuras sitas en la finca núm. 17,487, las cuales no cuentan con los correspondientes permisos de construcción.

En atención a los fundamentos antes consignados, se declara **HA LUGAR** la demanda de injunction estatutario presentada, el 7 de septiembre de 2022, por el municipio autónomo de Aguadilla representado por su alcalde Hon. Julio Roldán Concepción.

Se ordena a la parte demandada a demoler las estructuras de gazebo y establo construidas sin los correspondientes permisos en la finca situada en la Carr. 4458, Km. 0.4 Interior, Bo. Borinquen, Aguadilla, Puerto Rico. Deberá remover los escombros de la propiedad en un término de 7 días.

Esta orden será obligatoria para las partes en la acción, sus oficiales, agentes, empleados, abogados y para aquellas personas que actúen de acuerdo o participen activamente con ellas y que reciban aviso de la orden mediante cualquier forma de notificación. Véase, regla 57.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Esta orden tiene efecto inmediato sobre la parte demandada y todas las personas naturales o jurídicas actuando bajo dicho nombre común o en concierto y común acuerdo con estos.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En Aguadilla, Puerto Rico a 10 de febrero de 2023.

**f/JOHNNY REYES
JUEZ SUPERIOR**