

(P. de la C. 310)

20^{ava} ASAMBLEA LEGISLATIVA ORDINARIA
y Núm. 82
promulgada en 12 de Mayo 20

LEY

Para enmendar el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, a los fines de establecer que cualquier persona, ya sea natural o jurídica, para presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria u otro recurso adecuado, deberá alegar de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado; añadir al inciso (1) de dicho Artículo que cuando se solicite la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa, haya sido con la intención de inducir a error al ente que emite el permiso, y que en cualquiera de los casos, ya sea por la información incorrecta o falsa, de haberse considerado todos los factores reales, no lo hubiera aprobado; enmendar el Artículo 6.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, a los fines de armonizar las disposiciones sobre ordenación territorial y desarrollo de terrenos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, se aprobó con el propósito de reformar y transformar el sistema de obtención de permisos. A causa de ello, se estableció como política pública el mejorar la calidad y eficiencia de la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento, autorización o denegación de licencias, inspecciones, querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico, así como determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción. Art. 1.2 de la Ley 161-2009, *supra*. La Ley 161-2009, *supra*, es la disposición legal que establece el marco jurídico y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico.

Para cumplir con esto, creamos la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe”) como una Secretaría Auxiliar del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Art. 2.1 de la Ley 161-2009, *supra*. Le transferimos a la OGPe la jurisdicción para evaluar, conceder y/o denegar permisos relacionados con el desarrollo de obras de construcción y el uso de terrenos. También se le confirió dicha autoridad a ciertos Municipios Autónomos (con jerarquía I a la V a los cuales la Junta de Planificación les hubiese transferido mediante

convenio de delegación parcial o total determinadas competencias sobre la ordenación territorial). Véase la Exposición de Motivos, Art. 8.1 de la Ley 161- 2009, *supra*.

La Ley 161-2009, *supra*, permite que una parte que tenga un interés propietario o personal que pudiese verse afectado, pueda presentar una solicitud de recursos extraordinarios ante el Tribunal de Primera Instancia con el fin de solicitar la revocación de un permiso, la paralización de una obra, la demolición de obras, entre otros remedios. Art. 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*. El Art. 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, instituyó un procedimiento especial reconocido en nuestro ordenamiento jurídico bajo el concepto de injunction estatutario.

De ordinario, para poder presentar o intervenir en una acción civil o administrativa en Puerto Rico, una persona debe poseer tener legitimación activa. Esto conlleva demostrar que se ha sufrido un daño individual y palpable, que dicho daño pueda ser vinculado razonablemente a la conducta de la parte demandada, y que el daño sufrido sea susceptible de un remedio. No obstante, la Asamblea Legislativa tiene la facultad plenaria de otorgar legitimación activa, por la vía estatutaria, a cualquier persona en Puerto Rico, de forma universal. Cuando esto ocurre, la persona que insta una acción no tiene que demostrar legitimación activa ordinaria, pues será suficiente que se le haya reconocido dicha legitimación mediante estatuto. *Centro Unido de Detallistas v. Com. de Serv. Púb.*, 174 D.P.R. 174 (2008).

Conforme a lo anterior, en el Art. 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, establecimos un mecanismo interdictal extraordinario de carácter estatutario y sumario "limitado a la obtención de órdenes para la paralización inmediata, provisional o permanente de usos contrarios a la ley". *A.R.Pe. v. Rivera*, 159 DPR 429, 443-44 (2003). Dada su naturaleza, el injunction estatutario es independiente del injunction tradicional y, en consecuencia, generalmente exento de las exigencias legales que rigen a este. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 DPR 474 (2014). La doctrina interpretativa reconoce que los requisitos para la ejecución del injunction tradicional son más rigurosos que los aplicables a aquel de índole estatutario. *Íd.* Ello obedece a que, en esencia, el interdicto tradicional se adoptó del sistema de equidad inglés para disponer de situaciones para cuya atención no existe remedio adecuado en ley. *Íd.*; *A.R.Pe. v. Rivera*, *supra*.

En el contexto específico del empleo del mecanismo interdictal establecido en el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, ciertamente toda persona legitimada para valerse del mismo deberá establecer ante el tribunal competente lo siguiente: (1) que existe una ley o reglamento que regula el uso o actividad denunciada; y (2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a esa ley o reglamento. *A.R.Pe. v. Rivera*, *supra*, pág. 445. Pero, esto **no** debe ser suficiente. El Art. 14.1 de la Ley 161-2009, expone que, en cuanto a la legitimación activa, cualquier persona o entidad que "tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de injunction" para vindicar su reclamo. 23 LPRA sec. 9024. Por consiguiente, toda persona o entidad está legitimada estatutariamente para

presentar su reclamo, siempre y cuando la acción cuestionada pueda afectar adversamente un interés propietario o personal del promovente. No obstante, algunos tribunales han interpretado que únicamente resulta relevante establecer que se han transgredido los límites de ley para los cuales dicho mecanismo se impone como remedio, sin que sea necesario alegar ni demostrar la ocurrencia de daños. Particularmente, se ha interpretado que en los caos al amparo del Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, solo debe demostrarse, por parte de una persona con interés propietario o personal, que una ley o reglamento que regula determinada actividad o uso ha sido transgredida, y que tal conducta es atribuible a la persona compelida a la acción. Ver, por ejemplo, Santiago De Alba v Hernández Rivera, KLAN202300716.

El propósito de esta medida legislativa es enmendar el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, *supra*, para disponer que, al presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria u otro recurso adecuado, la parte promovente deberá alegar de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte demandada y que el perjuicio sufrido es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado. De esta forma, se aclara que la parte promovente debe alegar de forma específica y clara que sufre una lesión o daño particular por la obra. Este recurso extraordinario no se puede solicitar formulando alegaciones especulativas e hipotéticas.

Es importante destacar que esta enmienda no tiene la intención de socavar la capacidad que actualmente posee la Junta de Planificación, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III o alguna entidad gubernamental concernida para presentar el recurso extraordinario cuando haya determinado que sus leyes y reglamentos han sido violados. Esta enmienda aplica únicamente cuando la parte promovente sea una persona natural o privada.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 14.1. — Recursos Extraordinarios para Solicitar Revocación de Permisos, Paralización de Obras o Usos No Autorizados, Demolición de Obras.

La Junta de Planificación, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, o una Entidad Gubernamental Concernida que haya determinado que sus leyes y reglamentos han sido violados podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: 1) la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa con la intención de inducir a error al ente que emite el permiso, y que en cualquiera de los casos, ya sea por la información incorrecta o falsa, de haberse

considerado todos los factores reales, no lo hubiera aprobado; 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 o de una construcción autorizada mediante permiso, para la cual no se hayan realizado los pagos correspondientes a aranceles, pólizas, arbitrios y sellos; 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. Cualquier persona privada, natural o jurídica, podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar los remedios aquí dispuestos, siempre que alegue de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado.

No será de aplicabilidad este artículo en aquellos casos en los que se traten de errores u omisiones procesales que sean subsanables y no representen un daño inminente, vinculante al interés propietario o personal del promovente. En estos casos se seguirán los procesos de fiscalización de permisos que se establecen en esta ley, así como en otras leyes y reglamentos aplicables.

En los casos en los que se solicite la revocación de una determinación final, será parte indispensable en el pleito la entidad o profesional autorizado que haya emitido la determinación final y el dueño del proyecto. Además, en los casos en los que se solicite la revocación de un permiso otorgado por haberse utilizado información incorrecta o falsa y que dicho permiso se haya expedido bajo las disposiciones de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, dicho ingeniero o arquitecto también será parte indispensable ponle en el pleito.

...

...

...

..."

Sección 2.-Se enmienda el Artículo 6.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 6.007-Plan Territorial

...

(a) ...

(b) ...

(c) ...

...

Dentro del suelo rústico del Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente:

(1) ...

(2) Suelo rústico especialmente protegido. – Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial, y que, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que no deberá utilizarse como suelo urbano a menos que la Junta de Planificación de Puerto Rico determine que cumple con al menos uno de los siguientes requisitos:

- i. Se trate de proyectos designados por el Gobierno de Puerto Rico o por el municipio o como estratégicos, prioritarios, o de infraestructura crítica; y/o que cumplan con los criterios de designación de proyectos críticos bajo la Sección 503 de la “Ley de Supervisión, Administración, y Estabilidad Económica de Puerto Rico” (PROMESA, por sus siglas en inglés), y/o de proyectos declarados como estratégicos, según la Ley 19-2017, según enmendada, conocida como “Ley para Simplificar y Transformar el Proceso de Permisos de 2017”, pues esa designación por parte del Estado de por sí demuestra que su incorporación al desarrollo urbano responde a necesidades estratégicas que promueven el desarrollo económico o el bien común;
- ii. Se justifique mediante estudios técnicos y ambientales que demuestren que dicho desarrollo es compatible con la conservación del entorno;
- iii. Que el proyecto en cuestión identifique, incorpore o mitigue en su plan de desarrollo la protección y conservación de aquellas características especiales por las cuales dicho terreno ha sido identificado como suelo rústico especialmente protegido; o
- iv. Que el plan de desarrollo aprobado para el proyecto en cuestión incluya un sistema de generación de energía eléctrica sujeto a las disposiciones del Reglamento Núm. 9028 de 2018 del Negociado de Energía de Puerto

Rico, conocido como "Reglamento para el Desarrollo de Microrredes" o cualquier reglamento sucesor.

- (d) El plan Territorial no establecerá ninguna clasificación de uso de terrenos que impida todo uso de la propiedad sin previa notificación y compensación al titular o titulares de dicha propiedad.
- (e) Toda solicitud de paralización siempre requerirá el pago de fianza, cuya cantidad nunca será menor del diez (10) por ciento del valor del proyecto propuesto, según surja de cualquier autorización del desarrollo emitida por la agencia competente. El requisito mandatorio de fianza aquí dispuesto, y el monto mínimo establecido por la misma, será de aplicación a todo procedimiento judicial o administrativo y regirá con carácter de especialidad sobre cualquier otra disposición relacionada a procedimientos o solicitudes de remedios provisionales, recursos extraordinarios, tales como entredichos provisionales, injunction preliminar y/o permanente, órdenes de cese y desista, o cualesquiera otros, que tengan como finalidad la obtención de una orden de paralización de una construcción o proyecto autorizado por la agencia competente."

Sección 3.-Si cualquier artículo, disposición, párrafo, inciso o parte de esta Ley, fuese declarada nula o inconstitucional por cualquier Tribunal competente, se entenderá que el resto de sus disposiciones mantendrán su validez y vigencia.

Sección 4.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.