

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 310

INFORME POSITIVO

13 de noviembre de 2025

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES:

La Comisión de Desarrollo Económico de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto de la Cámara 310, tiene a bien recomendar a este Alto Cuerpo la **aprobación** de esta pieza legislativa con las enmiendas sometidas en el entirillado electrónico que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. de la C. 310, tiene como objetivo enmendar el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009 para "establecer que cualquier persona privada, 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; y para otros fines relacionados."

INTRODUCCIÓN

Según establece la medida en su Exposición de Motivos, con la aprobación de la Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161- 2009, 23 LPRA sec. 9011 et seq, se buscaba reformar y transformar el sistema de obtención de permisos. Por ende, se estableció como política pública 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.

La Ley Núm. 161-2009 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. El Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009 instituyó un procedimiento especial reconocido en nuestro ordenamiento jurídico bajo el concepto de injunction estatutario. 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, con este proyecto se busca establecer que se han transgredido los límites de ley extendiendo el alcance de esta disposición, sin que sea necesario alegar ni demostrar la ocurrencia de daños vinculantes al interés propietario o personal del promovente.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Como parte del proceso de análisis y evaluación de esta medida, se tomaron en consideración los memoriales explicativos del Departamento de Desarrollo Económico, Departamento de Justicia, y la Junta de Planificación.

El Departamento de Desarrollo Económico, en su Memorial Explicativo establece que, bajo el marco jurídico actual de Puerto Rico, no todo asunto es susceptible de adjudicación judicial. Para poder entablar una reclamación en los tribunales de justicia, hace falta una causa de acción. Exponiendo además que el Tribunal Supremo ha resuelto que, en ausencia de un estatuto que expresamente confiera legitimación activa a ciertas personas se debe demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejercita y el daño alegado, y que (4) la causa de acción debe surgir al amparo de la Constitución o de alguna ley.

Mientras tanto el Departamento de Justicia, expresó que “lo propuesto se encuentra legítimamente amparado por la facultad constitucional de legislar de nuestra Asamblea Legislativa y de establecer política publica para otorgar o eliminar legitimación por la vía estatutaria.” En su memorial, recomendaron que se incluya una definición sobre “daño inminente” para evitar interpretaciones encontradas.

Por su parte la Junta de Planificación planteó en su memorial que el proyecto debería incluir una descripción precisa de los escenarios en los que una persona podría presentar una acción al amparo del artículo que se está enmendando. Proponiendo que se incluya un lenguaje que especifique la intención de inducir a error al ente que otorga el permiso, estableciendo mayor puntualidad en las circunstancias en las que se pueda

aplicar cualquiera de los remedios judicialmente adecuados para solicitar la revocación de una determinación final de permisos que haya sido otorgada mediante información incorrecta o falsa.

IMPACTO FISCAL

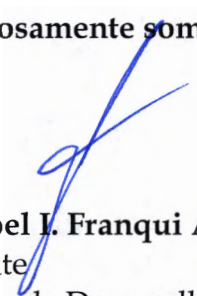
El Proyecto de la Cámara 310 no tiene impacto fiscal sobre el presupuesto de gastos del gobierno proveniente del Fondo General.

CONCLUSIÓN

Luego de realizar un análisis y evaluación sobre todos los elementos concernientes a esta pieza legislativa, incluyendo los insumos del Departamento de Desarrollo Económico, Departamento de Justicia, y la Junta de Planificación, suscritos en este informe, esta Comisión de Desarrollo Económico reconoce y apoya enmendar el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009 para establecer que cualquier persona privada, natural o jurídica, deberá alegar de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, para presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria u otro recurso adecuado, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Desarrollo Económico de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, luego del estudio y consideración correspondiente, tiene a bien someter a este Alto Cuerpo Legislativo su informe, **recomendando la aprobación** del Proyecto de la Cámara 310, con las enmiendas incluidas en el entirillado electrónico que acompaña este Informe Positivo.

Respetuosamente sometido,



HON. Joel I. Franqui Atilés
Presidente
Comisión de Desarrollo Económico

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 310

6 DE FEBRERO DE 2025

Presentado por los representantes *Navarro Suárez y Jiménez Torres*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico

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 privada, 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; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161- 2009, 23 LPRA sec. 9011 et seq, 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 Núm. 161-2009, supra. La Ley Núm. 161-2009 es la disposición legal que establece el marco

jurídico y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Estado Libre Asociado 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 Núm. 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 Núm. 161-2009, ~~LPR~~ sec. ~~9024~~.

La Ley Núm. 161-2009 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 Núm. 161-2009, ~~LPR~~ sec. ~~9024~~. El Art. 14.1 de la Ley Núm. 161-2009 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 Núm. 161-2009 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 Núm. 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 Núm. 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 Núm. 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.

JPA El propósito de esta medida legislativa es enmendar el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 161-2009 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 se 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, una Entidad Gubernamental Concernida que haya determinado que sus leyes y reglamentos han sido violados [**o cualquier 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 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*

1 *injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar los*
2 *remedios aquí dispuestos, siempre que alegue de manera específica que posee un interés propietario*
3 *o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la*
4 *conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es*
5 *susceptible de reparación mediante el remedio solicitado.*

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

11 En los casos en los que se solicite la revocación de una determinación final, será
12 parte indispensable de en el pleito la entidad o profesional autorizado que haya emitido
13 la determinación final y el dueño del proyecto. Además, en los casos en los que se solicite
14 la revocación de un permiso otorgado por haberse utilizado información incorrecta o
15 falsa y que dicho permiso se haya expedido bajo las disposiciones de la Ley Núm. 135 de
16 15 de junio de 1967, según enmendada, dicho ingeniero o arquitecto también será parte
17 indispensable ponle en el pleito.

18 ...

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

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