

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

ESTADO LIBRE ASOCIADO  
DE PUERTO RICO;  
DEPARTAMENTO DE  
VIVIENDA;  
ADMINISTRACIÓN DE  
VIVIENDA PÚBLICA; COST  
CONTROL COMPANY, INC.

Demandantes-Apelados

Vs.

MARIBEL ROBLES TORRES

Demandada-Apelante

KLAN201700546

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Guayama

Caso Núm.:  
GPE2015-0163  
(302)

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,  
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

La Sra. Maribel Robles Torres (señora Robles) presentó una *Apelación*. Solicita que este Tribunal revoque la *Sentencia* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (TPI), mediante la cual decretó su desahucio.

Se revoca al TPI.

**I. Tracto Procesal**

El 6 de noviembre de 2015, la señora Robles suscribió un *Contrato de Arrendamiento* (el *Contrato*) para ocupar el apartamento 42, edificio 7, en el Residencial Carioca, en Guayama. El *Contrato* contenía un *Addendum A*, el cual indicaba que el término de vigencia del contrato en nada afectaría o modificaría la fecha de aniversario o la fecha de admisión al Programa de la Administración de Viviendas Públicas.

El 15 de diciembre de 2015, el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico y la Administración de Vivienda Pública (conjuntamente, la Administración) presentaron una *Demanda de Desahucio* en contra de la señora Robles. Expresó que la señora Robles incumplió con su obligación de presentar cierta documentación para el proceso de re-clasificación o re-examen. También indicó que, según surgía del inciso "M" del Contrato, el referido incumplimiento conllevaba la cancelación del mismo. La Administración, además, indicó que la señora Robles se había negado a permitir la inspección del apartamento, lo cual constituía otra razón para la cancelación del Contrato. Por último, indicó que cumplió con todos los requisitos del debido proceso de ley que exige el Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8624 del 31 de julio de 2015 (Reglamento 8624).<sup>1</sup>

Posteriormente, el 12 de mayo de 2016, se celebró una vista evidenciaria. El 9 de junio de 2016, el TPI declaró con lugar la demanda de desahucio. Dictaminó que la fecha de aniversario y por ende, la fecha en la cual la señora Robles debió cumplir el re-examen, era el 1 de diciembre de cada año. El TPI articuló, además, que la Administración cumplió con el Reglamento 8624 y advirtió a la señora Robles sobre su derecho a solicitar una vista argumentativa para impugnar la determinación de no renovación del Contrato. El TPI también determinó que la señora Robles tenía veinte (20) días desde que la

---

<sup>1</sup> *Alegato de la Parte Demandante-Apelada*, págs. 8-327.

sentencia adviniera final y firme para desalojar la vivienda.

Luego de varias incidencias procesales<sup>2</sup>, el 4 de abril de 2017, el TPI emitió una *Sentencia Enmendada*<sup>3</sup> a los únicos fines de declarar insolvente a la señora Robles y eximirla de la prestación de fianza.

Inconforme, el 17 de abril de 2017, la señora Robles presentó una *Apelación*. Indicó que el TPI:

1. Erró el HTPI al aplicar la doctrina del caso de *Mora Development v. Sandín* en sentido contrario a lo que establece dicho precedente con respecto a la doctrina "exceptio nonadimpleti contractus".
2. Erró el HTPI al decretar la resolución del contrato de arrendamiento a raíz del incumplimiento con una condición secundaria o accesoria.
3. Erró el HTPI al decretar el desahucio de la apelante contrario a la política pública de protección y reparación social en la vivienda pública y sobre la ejecución de un contrato de adhesión.
4. Erró el HTPI al decretar al desahucio aun cuando la apelante cumplió con el requisito de re-examen de forma tardía, pero antes de que se dictara sentencia.
5. Erró el HTPI al dictar sentencia en un caso donde una menor con condición de salud no fue incluida en el pleito a pesar de residir en la unidad de vivienda bajo contrato de arrendamiento y de ser parte indispensable.

El 18 de mayo de 2017, la Administración presentó su *Alegato de la Parte Demandante Apelada*. Con la posición de las partes, se resuelve.

## II. Marco Legal

---

<sup>2</sup> La señora Robles acudió ante este Tribunal. Un Panel Hermano dictó una *Sentencia* el 31 de agosto de 2016. Posteriormente, la Administración presentó un *Certiorari* ante el Tribunal Supremo. Nuestro más Alto Foro expidió el auto, revocó la sentencia de este Tribunal por falta de jurisdicción y devolvió el caso al TPI para que enmendara su *Sentencia* e incluyera el monto de la fianza para acudir en apelación o, en la alternativa, emitiera una determinación de exención de prestar la fianza.

<sup>3</sup> Notificada el 12 de abril de 2017.

**A. Desahucio**

El desahucio es un procedimiento de carácter civil sumario cuyo propósito principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario, que sin pagar canon o merced alguna o sin tener derecho a permanecer en ella continúa en su disfrute o posesión. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, establece que la acción de desahucio puede ser ejercitada por los dueños de las fincas, los usufructuarios y cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla. Corresponde al demandante demostrar *prima facie* que el demandado está en posesión de la propiedad en calidad de precarista, esto es, sin título y por la mera tolerancia del dueño o poseedor, sin satisfacer renta o merced. *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 1011 (2012).

Si un demandado produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que posee un título tan bueno o mejor que el del demandante, surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. *Íd.* Ahora bien, la validez del arrendamiento sobre el cual el demandado basa su posesión puede decidirse propiamente en un pleito de desahucio, ya que ello no constituye un conflicto de título que impida el pleito. *De Arrastia v. Quiles*, 65 DPR 912, 914 (1946). Es decir, una controversia sobre la validez de un contrato de arrendamiento gira alrededor del derecho a la posesión, por lo que el proceso de desahucio es el adecuado para

resolver tal controversia. *Íd.* De declararse con lugar la demanda de desahucio, el tribunal ordenará el lanzamiento de la parte demandada, el cual podrá hacerse efectivo una vez la sentencia advenga final y firme. 32 LPRA sec. 2836.

En lo concerniente a este caso y para concretar las normas que establece la jurisprudencia interpretativa, el Art. 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, se enmendó por la Ley Núm. 129-2007 a los fines de establecer que:

[e]n aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que cumplir con los reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio. (*Énfasis nuestro*). 32 LPRA sec. 2836.

Esta disposición obliga a los demandantes y al foro de primera instancia a tomar en consideración los reglamentos estatales y federales que regulan el arrendamiento de la propiedad en litigio, si la misma forma parte de los programas de vivienda pública. Por tanto, se deben examinar las leyes y reglamentos que rigen esta materia.

#### **B. Reglamento 8624**

Mediante la Ley 66-1989 de 17 de agosto de 1989, 17 LPRA sec. 1001 *et seq.*, conocida como la Ley Orgánica de la Administración de la Vivienda Pública de Puerto Rico (Ley 66-1989), se creó el organismo administrativo conocido como la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico. El propósito fue mejorar la calidad de vida en los residenciales públicos; fomentar las actividades comunitarias entre los residentes participantes y

asignar los programas que la agencia operará a tales fines. Véase la Exposición de Motivos de la Ley 66-1989.

Entre las responsabilidades que se le encomendaron a la agencia, el Artículo 3 de la Ley 66-1989 resalta la importancia de lograr la administración eficiente de los residenciales públicos y con la flexibilidad necesaria, para que propenda a mejorar la calidad de vida de las personas que se benefician de los distintos programas de vivienda pública. 17 LPRA sec. 1002. Además, especifica las siguientes:

- (a) [p]lanificar, organizar, dirigir y coordinar todas las actividades administrativas de (...) servicio de deuda incurrida para el desarrollo; gestiones de cobro, arrendamiento o cánones de arrendamiento y alquiler de vivienda pública;
- (b) [a]doptar métodos y procedimientos ágiles y sencillos para atender en forma efectiva, rápida y oportuna los reclamos de servicios de los que viven en los residenciales públicos y que fomenten una mayor diligencia en la prestación de tales servicios;
- . . . . .
- (g) [m]odificar las prácticas y procedimientos de los programas y servicios integrados bajo su administración, con el fin de agilizar las operaciones de los mismos y propiciar la consecución de los objetivos de este capítulo.
- . . . . .

El artículo 4 de la Ley 66-1989 creó una Junta de Gobierno con el propósito de implementar la política pública de la agencia y ejercer los poderes, facultades y responsabilidades de acuerdo a la misma. 17 LPRA sec. 1003. Como parte de las facultades concedidas a la Junta, el Artículo 5 le autorizó a aprobar reglamentos y velar por su implementación. 17 LPRA sec. 1004. Así lo reitera, además, el Art. 13, el cual faculta a la Junta

a adoptar las reglas y reglamentos necesarios para la ejecución de la Ley 66-1989, *supra* y para el financiamiento de la Administración y de los programas, servicios, unidades, divisiones o dependencias que se le transfieren mediante dicha Ley. 17 LPRA sec. 1012. A tono con las disposiciones establecidas en la referida ley y las disposiciones que establece la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRA sec. 2101, *et seq.* (LPAU), se promulgó el *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8624 del 31 de julio de 2015* (Reglamento 8624).

El Reglamento 8624 establece las normas que rigen el proceso de solicitud, admisión y ocupación continuada de las viviendas en residenciales públicos. También dispone sobre la política pública de la Administración de Vivienda Pública para un manejo eficiente de los residenciales, mejorar la calidad de vida de las familias y fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo integral de los residentes.

En cuanto al proceso de re-examen anual, el capítulo 14 del Reglamento 8624 establece que, como parte del proceso de re-examen, la Familia debe brindar información actual y precisa sobre los ingresos, activos, deducciones, composición familiar y cumplimiento con los servicios comunitarios. La Administración programará los re-exámenes anuales de manera que estén finalizados para la Fecha de Aniversario de la Familia. Art. 14.1.1. La Administración comenzará el re-examen anual 120 días antes de la fecha de aniversario. Si la Familia se

transfiere a una unidad nueva, la Administración actualizará el Contrato con un Complemento de Contrato (*Addendum*) y se notificará la Fecha de Aniversario. *Íd.* Se define Fecha de Aniversario como "los doce (12) meses desde la fecha del último re-examen anual o en caso de que sea el primer año de la Familia en el Programa, desde la fecha que se realizó la admisión inicial."

El proceso de re-examen anual es el siguiente:

- a) La Administración enviará una notificación escrita para el proceso de re-examen anual, 120 días antes de la Fecha de Aniversario, la cual contendrá la fecha, hora y lugar para entrevista. Así mismo, se notificará a la Familia sobre la información y documentación requerida.
- b) Deben asistir a la entrevista el Jefe de Familia y todos los miembros adultos de la Familia.
- c) La Familia podrá solicitar la reprogramación de una entrevista, al menos tres (3) días antes de la misma, para programar una nueva cita.
- d) Si la Familia no responde a la primera notificación ni accede a una entrevista citada, ni solicita un cambio de fecha, la Administración enviará una segunda notificación con 90 días antes de la Fecha de Aniversario.
- e) De la Familia no responder ni acudir a la segunda entrevista, la Administración emitirá una tercera y última notificación con 60 días de antelación a la Fecha de Aniversario. La tercera notificación constituirá a su vez notificación de no renovación del Contrato.  
. . . . .
- h) El incumplimiento de la Familia sobre la producción de información o documentos requeridos constituirá causa para la no renovación del Contrato. (Énfasis nuestro).

El capítulo 18 del Reglamento 8624 dispone sobre las distintas causales para la cancelación del contrato de arrendamiento. Así, entre otras, la Administración podrá cancelar el contrato de arrendamiento si: 1) el



arrendatario incumple con su obligación de proveer la información requerida por la Administración o aquella que la Familia está obligada a informar; o 2) la Familia no permite al personal autorizado, acceso a la unidad, después de recibir una notificación adecuada, para realizar inspecciones de rutina y mantenimiento, para realizar las reparaciones adecuadas o para mostrar la unidad para nuevo alquiler. Art. 18.2.1 (xvi) y (xvii).

### **C. Obligatoriedad de los Reglamentos**

La sección 1.3(m) de la LPAU, *supra*, define el concepto reglamento como, "cualquier norma o conjunto de normas de una agencia que sea de aplicación general que ejecute o interprete la política pública o la ley, o que regule los requisitos de los procedimientos o prácticas de una agencia que tenga fuerza de ley ." Se ha señalado que, "las reglas o los reglamentos son expresiones de aplicación general que interpretan, implantan o prescriben la ley o la política pública. *Hernández Chiquez v. FSE*, 152 DPR 941, 951 (2000).

Las agencias deben velar porque se cumplan estrictamente los requisitos procesales establecidos en sus reglamentos. *Montoto v. Lorie*, 145 DPR 30, 47 (1998). Además, las agencias administrativas están obligadas a observar vigorosamente las reglas que ellas mismas promulgan y [...] no queda a su arbitrio reconocer o no los derechos allí contenidos. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 712 (2004). Por ende, una agencia no cuenta con discreción para cumplir con dichos reglamentos y reconocer los derechos promulgados en ellos. *Íd.*

Una vez la agencia adopta una norma administrativa, debe cumplirla y aplicarla en la manera en que está

concebida, sirviendo siempre a los propósitos, objetivos y política pública que la forjaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 713 (2004). Es decir, una vez adoptado un reglamento, su cumplimiento es compulsorio, pues su aplicación selectiva podría provocar resultados inconsistentes, injustos y antijurídicos. *Cotto v. Departamento de Educación*, 138 DPR 658, 665 (1995).

### III. Discusión

La señora Robles indica que el TPI incidió al:

- 1) aplicar la doctrina de *exceptio non adimpleti contractus* expuesta en el caso de *Mora Development v. Sandín*;
- 2) determinar que incumplir con el proceso de re-examen conlleva el incumplimiento del contrato, a pesar de dicha obligación ser una accesoria;
- 3) decretar el desahucio a pesar de haber cumplido con el requisito de re-examen, aunque tardíamente, antes de que se dicte una sentencia;
- 4) actuar contrario a la política pública de protección y reparación social en la vivienda pública y al derecho aplicable a los contratos de adhesión; y
- 5) dictar una sentencia en ausencia de parte indispensable, puesto que no se incluyó en la demanda a la hija menor de edad.

Por otra parte, la Administración indicó que la obligación de presentar documentación para el re-examen surgía claramente del Contrato. Además, la Administración sostiene que la señora Robles conocía muy bien de su obligación de re-examinarse, ya que admitió tener los documentos. Sin embargo, esta no los entregó, ya que la Administración no había atendido ciertos reclamos referente a algunas reparaciones en su apartamento. Enfatizó que el re-examen era el mecanismo para determinar la situación de insolvencia económica,

por lo que la señora Robles no podía negarse a cumplir con el mismo. La Administración también señaló que el re-examen era un requisito medular del Contrato, por lo que su incumplimiento conllevaba la cancelación del mismo. En fin, entendió que este Tribunal debía confirmar al TPI.

Luego de un análisis minucioso y detenido de los documentos que obran en los expedientes del TPI y de este Tribunal, se concluye que la Administración incumplió con la política pública de protección y reparación social en la vivienda pública, en tanto desatendió crasamente las disposiciones sobre notificación en el proceso de re-examen que ordena el Reglamento 8624.

El 5 de noviembre de 2015, la señora Robles (arrendataria) y la Administración (arrendadora) suscribieron el Contrato en cuestión. Según surge de la Primera Cláusula del Contrato, el mismo tendría una vigencia de un año a partir del 1 de noviembre de 2015. La cláusula disponía, también, que el Contrato no sería renovado si la Familia ocupante, en este caso la señora Robles y su hija, incumplían con los requisitos establecidos en el propio Contrato. En la Cuarta Cláusula del Contrato se disponía sobre el procedimiento de re-examen. En el inciso "D" del Contrato, se establecía que no se renovaría el Contrato si el arrendatario (señora Robles) omitía o se negaba a ofrecer la información necesaria para llevar a cabo la re-examinación. Además, en la Séptima Cláusula se indicaban las obligaciones que tenía la señora Robles como arrendataria.

El inciso "M", pertinente a este caso, disponía que

se tenía que cumplir con el proceso de re-examen anual, por lo que se debían someter todos los documentos requeridos. Además, el inciso "Y" requería que la señora Robles, como arrendataria, proveyera acceso a la unidad residencial para las inspecciones requeridas.

Posteriormente, la señora Robles suscribió el *Adendum A*. En este se dispuso que, pese a la fecha de vigencia dispuesta en el Contrato, en nada afectaría o modificaría la fecha de aniversario o fecha de admisión al Programa de Viviendas Públicas (Programa), a saber, el 1 de diciembre.

Surge del Contrato que el procedimiento de re-examen era una obligación esencial del Contrato y del Programa. Este Tribunal coincide con la Administración en cuanto a que el proceso de re-examen es medular para la determinación de elegibilidad al Programa, por lo que era indispensable que se siguieran las disposiciones del Reglamento 8624 al pie de la letra. Ello no sucedió.

El Reglamento 8624 requiere que la Administración envíe una notificación, por escrito, sobre el proceso de re-examen anual 120 días antes de la fecha de aniversario. Esta notificación se enviará el día 1<sup>ero</sup> del mes y dispondrá de la fecha, hora y lugar para la entrevista. En este caso, el 1 de agosto de 2015, la Administración envió una notificación escrita a la señora Robles.<sup>4</sup> En esta le informó que, de conformidad con el proceso de re-examen anual, ella o cualquier otro miembro de la Familia que fuera mayor de dieciocho (18) años debía acudir a la Oficina de la Administración el 11 de agosto de 2015, a las 3:30 p.m. La notificación,

---

<sup>4</sup> *Alegato de la Parte Demandante-Apelada*, págs. 1 y 352.

también, incluyó una lista de la documentación requerida, como por ejemplo: verificación de empleo, certificación de pensión de retiro, certificación de beneficios por veterano, certificación de desempleo de todos los miembros de la Familia mayores de dieciséis (16) años y certificación de ayuda familiar recibida, entre otras<sup>5</sup>. Por último, la comunicación dispuso que el no presentarse a la cita pautada, sería motivo suficiente para comenzar con el proceso de Cancelación de Contrato por incumplimiento del mismo. La Administración emitió esta comunicación conforme a derecho. Es decir, la envió 120 días antes a la Fecha de Aniversario (1 de diciembre de 2015).

La señora Robles no asistió a la entrevista pautada, ni solicitó una posposición. Según exige el Reglamento 8624, si la Familia no responde a la primera notificación [1 de agosto de 2015], ni acude a la entrevista citada [11 de agosto de 2015], ni solicita un cambio de fecha, la Administración enviará una segunda notificación 90 días antes de la Fecha de Aniversario.

La Administración no cumplió con este requisito, ya que emitió el *Segundo Aviso Urgente* el 12 de agosto de 2015, a solo once (11) días del primer aviso.<sup>6</sup> Mediante dicho aviso, citó a la señora Robles para el 20 de agosto de 2015, a las 2:30 p.m. También le requirió la presentación de los documentos. La Administración le indicó, por último, que no acudir a la cita constituiría un incumplimiento serio con los requisitos del Reglamento 8624. Esto, a su vez, la colocaría en riesgo de Cancelación del Contrato. Claramente, la Administración

---

<sup>5</sup> A la fecha en que el TPI dictó la Sentencia que se revisa, ya la señora Robles había remitido ciertos documentos requeridos.

<sup>6</sup> *Íd.* págs. 2 y 353.

no notificó según requiere el Reglamento. Esta notificó el segundo aviso 111 días antes de la Fecha de Aniversario, en lugar de 90 días antes. Es decir, la Administración acortó el término reglamentario para notificar el aviso.

El Reglamento 8624 requiere, además, que de la Familia no responder ni acudir a la segunda entrevista, la Administración emitirá una tercera y última notificación con 60 días de antelación a la Fecha de Aniversario. Esta contendrá un aviso de no renovación del Contrato. Pese a lo anterior, el 21 de agosto de 2015, la Administración envió a la señora Robles un *Tercer y Último Aviso.*<sup>7</sup> Citó a la señora Robles para una entrevista el 31 de agosto de 2015, a las 10:30 a.m. Expresó que, de no comparecer a la cita, se iniciaría el proceso de Intención de Cancelación de Contrato. Por último, indicó que, de la señora Robles no recurrir a los remedios administrativos, su caso se remitiría a la división legal para los trámites correspondientes. Nuevamente, la Administración no notificó según requiere el Reglamento 8624. Esta acortó el término reglamentario y notificó el tercer aviso 102 días antes de la fecha de aniversario.

La señora Robles no respondió a las notificaciones, por lo que el 9 de noviembre de 2015 se le envió una *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento.* Se le informó que este quedaba cancelado el 31 de diciembre de 2015. Se dispuso, además, las razones por las cuales procedía la cancelación, a saber: 1) incumplimiento con la Cláusula Cuarta, inciso "C" del

---

<sup>7</sup> *Íd.*, págs. 3 y 355.

Contrato al no proveer información necesaria para determinar la elegibilidad para la ocupación continuada de la vivienda, según establecido por el Reglamento 8624; e 2) incumplimiento con la Cláusula Cuarta, inciso "D" al negarse a someter la antedicha información, lo que constituyó un acto de fraude al Programa. Por último, la *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento* incluyó una advertencia sobre el derecho que tenía la señora Robles a solicitar una vista formal, dentro de los diez (10) siguientes a la notificación. De no hacerlo, el contrato se daría por cancelado.

La señora Robles no solicitó la vista formal, por lo que el 20 de noviembre de 2015, la Administración le envió una *Notificación de Cancelación de Contrato de Arrendamiento*.<sup>8</sup> Se indicó a la señora Robles que el Contrato sería cancelado por "incumplir con el Reexamen Anual". La Administración expresó que la fecha de cancelación de Contrato sería el 1 de diciembre de 2015, contrario a lo que se había dispuesto en la notificación anterior<sup>9</sup>, donde se indicó que la fecha de cancelación sería el 31 de diciembre de 2015. Reiteró las razones por las cuales procedía la cancelación del contrato. Por último, indicó que de no desalojar la vivienda para el 1 de diciembre de 2015, se procedería con la acción legal correspondiente.

La documentación descrita arriba --la cual forma parte en su totalidad del expediente apelativo-- demuestra inequívocamente que la Administración incumplió cabalmente con los requisitos de notificación

---

<sup>8</sup> *Íd.*, págs. 6-7 y 358-359.

<sup>9</sup> *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento* del 9 de noviembre de 2015. *Íd.*, págs. 4-5 y 356-357.

aplicables al proceso de re-examen. Con ello, violentó la política pública de protección y reparación social en la vivienda pública. Lo cierto es que la norma jurídica aplicable exige que la Administración, como agencia administrativa, observe y aplique vigorosamente las reglas que promulga. Máxime, si la Administración pretende ampararse en estas, para fundamentar el desahucio de la señora Robles y su hija.

El Reglamento 8624 dispone claramente la obligación de la Administración de emitir tres (3) notificaciones a la señora Robles en intervalos de tiempo de 30 días. Es decir, a 120 días, a 90 días y a 60 días antes de la Fecha de Aniversario. La Administración no lo hizo. Optó por emitir las tres (3) notificaciones en menos de un mes. Es decir, el 1, 12 y 21 de agosto de 2015.

Este Tribunal no puede avalar una determinación en la cual la Agencia actuó en contravención a la política pública que promulga su Reglamento. La aplicación unilateral del Reglamento en contra de la señora Robles, mientras la propia Administración desatendía el esquema procesal instituido para asegurar el debido proceso de ley a la señora Robles, es una actuación arbitraria y conveniente.

Si bien es cierto que la señora Robles incumplió con su obligación de presentar la documentación requerida para el proceso medular de re-examen, la Administración incumplió con su responsabilidad ineludible de seguir lo dispuesto en el Reglamento 8624. Las disposiciones del Reglamento son vinculantes, tanto para la señora Robles, como para la Administración. Por ende, no se puede reprochar el incumplimiento de la



señora Robles cuando la propia Administración ha incumplido con su propio Reglamento 8624.

**IV.**

Se revoca al TPI y se ordena a la Administración notificar conforme al Reglamento 8426.

Notifíquese.

La Juez Lebrón Nieves disiente con opinión escrita.

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

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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA

ESTADO LIBRE ASOCIADO  
DE PUERTO RICO;  
DEPARTAMENTO DE  
VIVIENDA;  
ADMINISTRACIÓN DE  
VIVIENDA PÚBLICA; COST  
CONTROL COMPANY, INC.

Demandantes - Apelados

V.

MARIBEL ROBLES  
TORRES

Demandados - Apelante

KLAN201700546

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Guayama

Caso Núm.:  
GPE2015-0163  
(302)

Sobre:  
DESAHUCIO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

**VOTO DISIDENTE DE LA JUEZ LEBRÓN NIEVES**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Con mucho respeto y deferencia hacia mis compañeras de Panel, la ocasión amerita expresar mi disenso en torno al curso de acción tomado por la mayoría y en el descargo de la responsabilidad que me ha sido delegada, es preciso hacerlo por escrito.

**I**

Como cuestión de umbral, procede repasar brevemente los hechos que originan el caso de epígrafe, por lo que a continuación se exponen los mismos.

Conforme surge del expediente ante nos, el 15 de diciembre de 2015, la parte demandante apelada, presentó una *Demanda* sobre Desahucio en contra de la señora Maribel Robles Torres. En la referida *Demanda* alegó, en esencia, que la parte demandada apelante poseía un Contrato de Arrendamiento para ocupar el apartamento 42 del edificio 7 en el residencial San Antonio Carioca en Guayama. Según se desprende de las alegaciones de *Demanda*,

el Contrato de Arrendamiento fue suscrito el 6 de noviembre de 2015 y el mismo contenía el *Addendum* "A", firmado por la parte demandada apelante, en el que se hizo constar que la firma del nuevo contrato no cambiaba la fecha del reexamen anual, el cual era efectivo el 1 de diciembre de 2015.

La parte demandante apelada señaló, además, que la parte demandada apelante falló en presentar la documentación necesaria para su recertificación, ello, a pesar de habersele advertido de las consecuencias y de ofrecerle varias oportunidades, a tenor con el *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada de los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Reglamento Núm. 8624 de 31 de julio de 2015.

Surge también del expediente ante nuestra consideración que, en virtud del Reglamento Núm. 8624, *supra*, el 1 de agosto de 2015, la parte demandante apelada le notificó a la parte demandada apelante su citación a la Oficina de Administración del residencial para iniciar el proceso de reexamen. En dicha notificación, se le indicó la totalidad de los documentos que tenía que presentar a los fines de poder completar su reexamen. La parte demandada apelante no respondió a la referida notificación, por lo que el 12 de agosto de 2015, la parte demandada apelante le envió un segundo aviso para que cumpliera con dicha obligación contractual.

Conforme adujo la parte demandante apelada, en vista de que la parte demandada apelante volvió hacer caso omiso a la antes referida notificación, el 21 de agosto de 2015, procedió a remitirle un tercer y último aviso para que compareciera a la Oficina de Administración del residencial a completar su reexamen anual.

Arguyó, además, la parte demandante apelada que debido a que la parte demandada apelante no respondió a ninguna de las notificaciones, el 9 de noviembre de 2015, le envió la carta de Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento. En la

misma, le notificó que el Contrato de Arrendamiento quedaría sin efecto y le notificó, en cuanto al derecho que tenía a solicitar una vista formal en el término de diez (10) días, en caso de no estar de acuerdo con la referida determinación. No obstante, la parte demandada apelante no hizo ninguna gestión, a los fines de ejercer dicho derecho.

Por su parte, en su comparecencia ante el Tribunal, la señora Robles Torres admitió que reside en unidades de vivienda pública desde hace cuarenta y un (41) años, que no cumplió con el reexamen en el tiempo requerido y que su incumplimiento fue intencional y justificado, ya que había solicitado que se le realizaran unos arreglos a su unidad de vivienda y la administración se negaba a realizarlos.

Acaecidas varias incidencias procesales, en la Vista del 12 de mayo de 2016, el Tribunal de Primera Instancia autorizó a la parte demandada apelante a someter un Memorando de Derecho, el cual presentó el 24 de mayo de 2016. En el mismo, la parte demandada apelante le solicitó al foro apelado que aplicara al caso la doctrina dispuesta en el caso de *Mora Development Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). La parte demandante apelada se opuso.

Con el beneficio de dichas comparecencias, y a base de la prueba documental y testifical presentada en la Vista en su Fondo, el 9 de junio de 2016, el foro primario dictó *Sentencia*, en la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* de desahucio. Dicho dictamen fue notificado el 14 de junio de 2016.

Inconforme con el referido dictamen, la parte demandada apelante acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso con identificación alfanumérica KLAN201600865. El 31 de agosto de 2016, un Panel Hermano determinó revocar la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia y expresó, entre otras cosas, lo siguiente:

“. . . al comparar los documentos ofrecidos por la

apelante con los solicitados en la carta del 1ro de agosto de 2015, nos percatamos que no se incluyeron todos los solicitados. Por ello, ordenamos a la parte apelante que dentro del término de 10 días presente todos los documentos que le falten para finalizar el proceso de recertificación. Si la parte apelante no entregara los documentos necesarios, el foro primario dictará una nueva sentencia y ordenará el desahucio de la parte apelante”.

Consecuentemente, el foro apelativo devolvió el caso al foro apelado para la continuación de los procedimientos.

En desacuerdo nuevamente con el referido dictamen, la parte demandada apelante acudió al Tribunal Supremo de Puerto Rico. Mediante *Sentencia*, el 15 de diciembre de 2016, el Alto Foro revocó al Tribunal de Apelaciones y devolvió el caso al foro primario para que dicho foro enmendara su *Sentencia*, a los fines de incluir en su dictamen el monto de la fianza en apelación o para que determinara si la señora Robles Torres estaba exenta de prestar fianza, en caso de concluir que esta era insolvente.

Así las cosas, en cumplimiento con la Orden del Tribunal Supremo de Puerto Rico, el 4 de abril de 2017, el foro de primera instancia dictó *Sentencia Enmendada*. El referido dictamen enmendado fue a los únicos fines de determinar que la señora Robles Torres estaba exenta de otorgar fianza, debido a su condición económica.

Una vez más, inconforme con dicha determinación, la parte demandada apelante acudió ante este foro apelativo y le imputó al foro primario los siguientes errores:

- **Primero:** Erró el HTPI al aplicar la doctrina del caso *Mora Development Corp. v. Sandín*, supra, en sentido contrario a lo que establece dicho precedente con respecto a la doctrina ‘*Excepto Non Adimpleti Contractus*’.
- **Segundo:** Erró el HTPI al decretar la Resolución con contrato de arrendamiento a raíz del incumplimiento con una condición secundaria o accesoria.
- **Tercero:** Erró el HTPI al decretar el desahucio de la apelante[,] contrario a la política pública de

protección y reparación social en la vivienda pública.

- **Cuarto:** Erró el HTPI al decretar el desahucio aun cuando la apelante cumplió con el requisito de re-examen de forma tardía, pero antes de que se dictara sentencia.
- **Quinto:** Erró el HTPI al dictar Sentencia de Desahucio en un caso donde una menor con condición de salud no fue incluida en el pleito a pesar de residir en la unidad de vivienda bajo contrato de arrendamiento y de ser parte indispensable.

## II

En el caso que hoy nos ocupa, la mayoría de este Panel resuelve, en apretada síntesis, que: “Si bien es cierto que la señora Robles incumplió con su obligación de presentar la documentación requerida para el proceso medular de re-examen, la Administración incumplió con su responsabilidad ineludible de seguir lo dispuesto en el Reglamento 8624. Las disposiciones de este Reglamento son vinculantes, tanto para la señora Robles, como para la Administración. Por ende, no se puede reprochar el incumplimiento de la señora Robles cuando la propia Administración ha incumplido con su propio Reglamento 8624.” Por consiguiente, revoca al Tribunal de Primera Instancia y le ordena a la Administración notificar conforme al Reglamento Núm. 8426.

Como bien discute la mayoría de este Panel, la reglamentación pertinente establece unos términos de notificación de 120, 90 y 60 días, previo a iniciar el trámite para la renovación del contrato e incoar la acción judicial de desahucio. Cabe destacar que, luego de un sosegado y minucioso análisis de la sección 14.1.1 del aludido Reglamento, del mismo no surge que los referidos términos allí dispuestos, sean de índole jurisdiccional. Tampoco se desprende, cuales, si alguna, serían las implicaciones o el trámite correspondiente, en caso de incumplimiento con los mismos.

Vemos, además, que el Reglamento guarda absoluto silencio, en torno a la razón de ser de los referidos términos.

Conforme surge de la relación de hechos contenida en la opinión mayoritaria, la señora Robles ha incumplido con la disposición contractual que le exige someter la documentación requerida para el reexamen anual. Este incumplimiento, sin lugar a dudas, es uno intencional, pues según se desprende de sus propias alegaciones, esa fue la vía que la señora Robles escogió para hacer valer su reclamo ante el Administrador para que se efectuaran unas reparaciones que esta estaba solicitando.

Ante la negativa de la señora Robles de entregar la documentación que le fuera requerida, la Administración optó por dar inicio al trámite para la no renovación del contrato. Así pues, habiendo decursado el término de vigencia del contrato en cuestión, sin que la demandada apelante cumpliera con su obligación contractual de someter la totalidad de la documentación requerida para la renovación del mismo, resulta forzoso concluir que dicho contrato expiró por sus propios términos. Por consiguiente, al momento de la presentación de la demanda de desahucio, la señora Robles se encontraba sin un contrato vigente.

Es preciso dejar meridianamente claro que, de ninguna manera, esta juez pretende menoscabar la importancia de que la agencia concernida ponga en vigor y cumpla con el Reglamento promulgado por ésta. Mucho menos, pretendo restarle méritos a la opinión de la cual disiento, por entender que su análisis, en lo que a la obligatoriedad de los reglamentos y la interpretación del Reglamento Núm. 8624 respecta, es uno correcto en Derecho.

Ahora bien, mi total inconformidad con lo resuelto estriba en que la mayoría se arrogó un ámbito de discreción que, con mucho respeto, entiendo que no tiene. Me explico. Como foro apelativo que somos, nos está vedado levantar *motu proprio*, defensas o



argumentos en derecho que la parte no ha levantado. Conforme surge del expediente apelativo, así como de los autos originales del caso, a pesar de que la parte demandada apelante ha comparecido ante el foro judicial por casi dos años, **nunca** ha levantado en su defensa problema alguno de notificación. El mero hecho de que la parte demandante apelada plantee, como parte de sus argumentos, que dio fiel cumplimiento a las disposiciones reglamentarias estatuidas por el Reglamento Núm. 8624, de por sí, resulta insuficiente para que este foro se sumerja en el mar de las defensas afirmativas, a fin de pescar aquella que pueda favorecerle a una parte. Ese no es nuestro rol.

Nos está vedado, además, resolver asuntos que no han sido traídos ante nuestra atención. Nótese, que en ninguno de los señalamientos de error esbozados por la parte demandada apelante se plantea problema alguno de notificación inadecuada.

Conforme lo ha establecido nuestro Tribunal Supremo, “nuestro sistema de derecho es rogado, por tal razón, exceptuando la defensa sobre falta de jurisdicción sobre la materia, los tribunales *sua sponte* no pueden levantar defensas afirmativas a las que han renunciado las partes. El tribunal no puede actuar como abogado del demandado”. *Álamo v. Supermercado Grande Inc.*, 158 DPR 93 (2002), nota alcalce núm. 10.

Además de lo antes indicado, cabe destacar que ni si quiera fue planteado ante el foro de primera instancia el problema de notificación discutido por la mayoría de este Panel.

Como es sabido, “los tribunales apelativos deben resolver solamente “los asuntos que se le plantean en los recursos que tenga ante su consideración”. (Cita omitida). *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511, 527 (2014).

La norma anterior se debe a que nuestro derecho es de naturaleza rogada. *Vilanova et al. v. Vilanova et al.*, 184 DPR 824,

846-847 (2012); *Pueblo v. Pérez*, 159 DPR 554, 560 (2003); J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1256. Recordemos que “los tribunales son organismos que resuelven las disputas que se suscitan entre los ciudadanos y que sean llevadas ante su consideración, sin que les sea dable intervenir *motu proprio* en tales disputas”. R. Elfren Bernier y J. Cuevas Segarra, *Aprobación e Interpretación de las Leyes en Puerto Rico*, 2da ed. Rev., San Juan, Publicaciones J.T.S., 1987, pág. 3. *Id.*

A la luz de lo antes esbozado, disiento del curso seguido en este caso por la mayoría de este Panel. A mi juicio, lo que procede es que, en efecto, se atiendan las controversias que han sido planteadas para nuestra consideración. Lamentablemente, las mismas se han quedado en la penumbra y permanecen aún sin ser resueltas.

GLORIA L. LEBRÓN NIEVES  
Juez del Tribunal de Apelaciones