

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

COOPERATIVA DE VIVIENDA JARDINES DE SAN FRANCISCO		<i>CERTIORARI</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan
Demandante-Recurrido	KLCE201701559	Civil. Núm. K PE2013-5053
v.		Sobre: DESAHUCIO
BERSA GARCED		
Demandada-Peticionaria		

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2017.

Comparece ante nuestra consideración Bersa Garced Meléndez (en adelante, Garced Meléndez) y nos solicita que revisemos la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 2 de agosto de 2017. Mediante esta, el foro primario declaró sin lugar la moción asumiendo representación legal, la paralización de una orden de lanzamiento y la solicitud de relevo de sentencia presentada por Garced Meléndez.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pasamos a resolver.

I

Los hechos e incidentes relevantes a la controversia de autos comenzaron el 16 de abril de 2013, cuando la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda, Jardines de San Francisco (en adelante, la Cooperativa o la Junta de Directores) emitió una *Resolución* en la que expulsó a Garced Meléndez de la cooperativa y le quitó el derecho a ocupar una residencia dentro de dicha

cooperativa.¹ A tono con ello, la Cooperativa solicitó ante el Tribunal de Primera Instancia el desalojo de Garced Meléndez, al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 239-2004, conocida como la Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico.²

Por su parte, Garced Meléndez tuvo una renuncia de su representación legal que significó un tiempo extendido de búsqueda de representación y en el que solicitó al tribunal la designación de un abogado de oficio, en varias ocasiones. Tras varias mociones a esos efectos y en las que solicitó términos adicionales para comparecer con nueva representación, el 27 de diciembre de 2016, la Cooperativa se opuso a la concesión de términos adicionales. Así las cosas, y sin que Garced Meléndez lograra contratar nueva representación legal, el 27 de febrero de 2017, el TPI emitió la *Sentencia* en controversia.³ Mediante esta, ordenó el desalojo de Garced Meléndez de la residencia ubicada en la Cooperativa. Por su parte, el 23 de junio de 2017, la Cooperativa presentó una *Solicitud de Ejecución de Sentencia* y sostuvo que procedía que se dictara una orden de lanzamiento contra la inquilina, ya que esta no había desalojado el lugar. El 5 de julio de 2017, el foro primario emitió la *Orden de lanzamiento*.⁴

El 24 de julio de 2017, Garced Meléndez presentó una moción urgente en la que notificó la nueva representación legal, en manos de la Clínica de Asistencia Legal de la Escuela de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico. En la misma moción, solicitó la paralización de la orden de lanzamiento y el relevo de sentencia.⁵ El 2 de agosto de 2017, el Tribunal de Primera Instancia

¹ Véase la *Resolución de la Cooperativa* en el anejo 2, págs. 8-19 del apéndice del recurso.

² Véase la *Solicitud* en el anejo 1, págs. 1-3 del apéndice del recurso.

³ Véase la *Sentencia* en el anejo 14, págs. 69-70 del apéndice del recurso.

⁴ A pesar de lo anterior, al momento de la presentación del escrito, Garced Meléndez no había sido desalojada de la residencia en la Cooperativa. Véase la *Orden de lanzamiento* en el anejo 15, págs. 71-73 del apéndice del recurso.

⁵ Véase la *Moción* en el anejo 16, págs. 74-148 del apéndice del recurso.

emitió una *Resolución* en la que declaró no ha lugar la moción en su totalidad.⁶ Inconforme, Garced Meléndez presentó este recurso e hizo el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN URGENTE ASUMIENDO REPRESENTACIÓN LEGAL, SOLICITANDO PARALIZACIÓN DE ORDEN DE LANZAMIENTO Y SOLICITANDO RELEVO DE SENTENCIA PRESENTADA POR LA SRA. BERSA GARCED.

El 2 de noviembre de 2017, la Cooperativa compareció ante nos y presentó su *Oposición al recurso*.

II

-A-

La Ley Núm. 239-2004, conocida como la Ley de Sociedades Cooperativas, 5 LPRA sec. 4580 *et.at.*, se encarga de regular toda actividad relacionada a las cooperativas de vivienda. La misma fue creada con el propósito de proveer una vivienda adecuada a las familias de escasos o medianos recursos, asegurar un entorno comunitario tranquilo y seguro, educar a socios y residentes en los principios de autogestión, responsabilidad y convivencia social. 5 LPRA sec. 4580.

Por su naturaleza, la propia ley dispone que la Junta de Directores de la Cooperativa tendrá la facultad de amonestar, imponer penalidades, suspender cualquier servicio, separar de sus derechos y requerir el desalojo de todo socio que incumpla con sus obligaciones de pago o que incurra en conducta indebida. 5 LPRA sec. 4585; véase, también, *Junta de Directores v. Ramos*, 157 DPR 818 (2002).

En lo pertinente a la controversia ante nos, el Artículo 35.4 de la precitada disposición establece lo que sigue:

Cualquier socio de una cooperativa de vivienda incurrirá en conducta indebida cuando el socio, algún

⁶ Véase la *Orden* en el anejo 17, pág. 149 del apéndice del recurso.

integrante de la composición familiar o visitante, incurra en alguna de las siguientes faltas:

(a) Cuando la conducta del socio o de cualesquiera de las personas que con él cohabiten la unidad de la vivienda, a través de terceras personas fuere ilegal, o de otra índole que ocasionara una condición insalubre o peligrosa para la comunidad o para el inmueble, o constituyera un estorbo a la seguridad o tranquilidad de los vecinos;

[...]

Véase 5 LPRA sec. 4588.

Si la actuación del socio acarrea su separación como tal y la pérdida de derechos y beneficios en la cooperativa, la Junta de Directores deberá iniciar un procedimiento de expulsión. 5 LPRA sec. 4586. A esos efectos, la ley dispone que:

Si la Junta determina el desalojo de una persona y esta no cumple al cabo de los treinta (30) días, la Junta de Directores podrá solicitar a la sala con competencia del Tribunal de Primera Instancia una orden de lanzamiento para exigir el cumplimiento de la determinación. La solicitud al tribunal tendrá prioridad de calendario por tratarse de un procedimiento sumario.

Toda orden de desalojo del tribunal deberá especificar el término de cuarenta (40) días para el desalojo, a partir de la notificación de dicha orden. La orden del tribunal deberá estar acompañada de una copia certificada de la decisión de la Junta, y ser notificada al Secretario del Departamento de la Familia y al Secretario del Departamento de la Vivienda.

Véase 5 LPRA sec. 4587.

Empero, la propia ley dispone la política jurídica que debe regirnos a los tribunales al atender este tipo de controversias. La misma dispone que, al atender una controversia legítima de carácter cooperativista, los tribunales debemos abstenernos de intervenir en la resolución y adjudicación de tales controversias, a menos que se demuestre que la intervención del tribunal es necesaria a los fines de evitar un daño irreparable debido a que el procedimiento interno de la cooperativa es inútil o inoperante. 5 LPRA sec. 4629.

-B-

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, provee un mecanismo *post* sentencia para impedir que se vean

frustrados los fines de la justicia mediante tecnicismos y sofisticaciones. *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977). Su finalidad es establecer el balance justo entre dos principios fundamentales en nuestro ordenamiento jurídico: el interés de que los casos se resuelvan en los méritos y que los litigios lleguen a su fin. *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 624 (2004); *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, supra, pág. 449, citados con aprobación en *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010).

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, supra, es un remedio extraordinario y discrecional que se utiliza para impedir que "tecnicismos y sofisticaciones frustren los fines de la justicia." *Vázquez v. López*, 160 DPR 714, 725 (2003). De esta forma, vela por la estabilidad y certeza de los pronunciamientos judiciales que advienen finales y firmes. *Sánchez Ramos v. Troche Toro*, 111 DPR 155, 157 (1981). Además, persigue evitar demoras innecesarias en el trámite judicial. *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR 440, 448 (2003).

La referida regla se debe interpretar liberalmente y cualquier duda al respecto se debe resolver a favor de la parte que solicita que se deje sin efecto una sentencia. *Vázquez v. López*, supra, pág. 726. Sin embargo, el remedio de reapertura "no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado". *Ríos v. Tribunal Superior*, 102 DPR 793, 794 (1974). Además, al evaluar una solicitud de relevo de sentencia el tribunal debe tomar en consideración los siguientes criterios: si el peticionario tiene una buena defensa en sus méritos; el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo; y el grado de perjuicio que pueda ocasionar a la otra parte la concesión del relevo de sentencia. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 825 (1998).

III

En su señalamiento de error, Garced Meléndez sostiene que el foro primario debió acoger la moción en la que solicitó relevo de sentencia, paralización de la orden de lanzamiento y notificó su nueva representación legal. Al atender su reclamo, es fundamental partir de la premisa que estamos ante una controversia gobernada por el derecho de cooperativismo. Esta materia se caracteriza por desplegar cierta autonomía y requerir deferencia de los foros judiciales.

Con ello en mente, examinamos el derecho aplicable a esta controversia y es menester abordar que la Ley Núm. 239-2004, *supra*, recoge una serie de requisitos con los que debe cumplir el Tribunal de Primera Instancia, al momento de emitir una orden que decrete el lanzamiento de un inquilino de una cooperativa de vivienda. Como vimos en el derecho aplicable, los miembros de la Junta de Directores de una Cooperativa de viviendas tienen la autoridad para realizar varias actuaciones, entre las cuales está decretar el desalojo de un inquilino. Este procedimiento, por tratarse de uno altamente sensible, tiene una serie de requisitos que buscan brindar un debido proceso al desalojado y, por otra parte, proteger la naturaleza del cooperativismo.

En particular, la precitada ley dispone que, iniciado el proceso de desalojo, la Junta de Directores debe solicitar una orden de lanzamiento en el Tribunal de Primera Instancia del área y esta orden debe cumplir con varios requisitos. Entre estos, debe especificar el término de cuarenta (40) días para el desalojo, a partir de la notificación de dicha orden, estar acompañada de una copia certificada de la decisión de la Junta de Directores, y ser notificada al Secretario del Departamento de la Familia y al Secretario del Departamento de la Vivienda. Véase 5 LPRA sec. 4587.

-A-

[En el caso que aquí atendemos, la inquilina que la Junta de Directores se apresta a desalojar ha impugnado la orden de lanzamiento por adolecer de la falta de requisitos.] Al examinar esta orden, notamos que el foro primario no cumplió con los requisitos que exige la Ley Núm. 239-2004, *supra*. Particularmente, la orden no fue notificada al Secretario del Departamento de la Familia, no fue notificada al Secretario del Departamento de la Vivienda y no incluyó copia certificada de la decisión de la Junta sobre la procedencia del desalojo.

-B-

De otra parte, al auscultar la determinación del foro primario, notamos que este basó sus determinaciones en el procedimiento de desahucio contemplado en el Código de Enjuiciamiento Civil.⁷ Podemos pensar que por esa razón no se cumplió con los requerimientos de la Ley 239-2004, *supra*. El foro primario incidió gravemente al aplicar el Código de Enjuiciamiento Civil a su determinación, sobre todo, tomando en cuenta que este foro resolvió esta controversia en un recurso previamente presentado por las partes.⁸

-C-

Finalmente, llamamos la atención al último planteamiento que hace Garced Meléndez. Sostiene que el foro primario tampoco dispuso nada respecto al pago del valor capital de la unidad a la inquilina, previo a decretar su desalojo. Sostiene que este es un asunto especialmente requerido en el Reglamento de la Cooperativa de Viviendas de San Francisco, aprobado según requerido en el Art.

⁷ Véase la *Sentencia* en el anejo 14, pág. 70 del apéndice del recurso.

⁸ Véase *Cooperativa de Vivienda de Jardines de San Francisco v. Bersa Garced*, KLCE20150078.

35.1 de la Ley Núm. 239-2004, *supra*. Al respecto, el Reglamento dispone:

En caso de terminación de la condición de socio por cualquiera de tales razones, excepto por causa de la disolución de la Cooperativa, se le pagará al socio departiente el valor del capital de socio o equidad dentro de los 90 días posteriores al evento de su terminación.⁹

A pesar de que el foro primario no dispuso nada al respecto, la Junta de Directores ha sido pronta en afirmar que se devolverá el costo de la unidad, con las correspondientes deducciones por deudas con la Cooperativa.¹⁰

Aclarados los errores cometidos por el foro primario, es menester concluir que el foro primario debió tomar en consideración los criterios que rigen la Regla 49.2 de Procedimiento Civil. Es decir, mirar si la solicitante tiene una buena defensa en sus méritos, el perjuicio que ocasionaría a la Junta de Directores el relevo y el tiempo que ha transcurrido desde la sentencia y la solicitud del relevo. A esos efectos, debió ordenar la celebración de una vista, al amparo de dicha regla, con el propósito de que la parte que ha levantado la procedencia del relevo de sentencia, tenga la oportunidad de presentar prueba que apoye sus argumentos.

Así pues, como consecuencia del razonamiento antes esbozado, resolvemos que el error señalado se cometió.

IV

En mérito de lo antes expuesto, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* la determinación de instancia.

A esos efectos, se *acepta* la representación legal de Garced Meléndez, se *paraliza* la orden de lanzamiento y se *ordena* la celebración de una vista al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil.

⁹ Véase el *Reglamento de la Cooperativa* en el anejo 16, Pág. 94 del apéndice del recurso.

¹⁰ Véase la pág. 17 de la *Oposición al recurso*.

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

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