ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y AIBONITO
PANEL IX

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA, COST CONTROL COMPANY, INC. Apelante v. NATALIE CARPIO MARTE Apelada	KLAN201700147	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Caso Núm. KPE2016-3840 Por: DESAHUCIO

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Torres Ramírez. El Juez Bermúdez Torres no interviene.

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2018.

Comparece ante nos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Departamento de la Vivienda, la Administración de Vivienda Pública y Cost Control Company, Inc. (en adelante, la parte apelante) a los fines de solicitar que revisemos y revoquemos la *Sentencia* emitida el 23 de enero de 2017 y notificada el 26 de enero de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó la *Demanda* de desahucio incoada en contra de la Sra. Natalie Carpio Marte (en adelante, la señora Carpio Marte).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 22 de diciembre de 2016, la parte apelante incoó una *Demanda* de desahucio en contra de la señora Carpio Marte. En apretada síntesis, alegó que la señora Carpio Marte no presentó la

documentación necesaria para su recertificación. A raíz de lo anterior, solicitó el desalojo de la señora Carpio Marte y su unidad familiar de la vivienda en cuestión, al igual que el pago de los gastos, costas y honorarios de abogado. Anejó el Contrato de Arrendamiento suscrito el 18 de diciembre de 2015 entre la señora Carpio Marte y Cost Control Company, Inc., representada por el Administrador del Residencial Jardines de Campo Rico, el Sr. Jairo O. Morales Andrades.

El 22 de diciembre de 2016, el TPI expidió una citación para la vista en su fondo, la cual fue señalada para el 12 de enero de 2017. Llegada la fecha pautada para la celebración de la vista, compareció la parte apelante por conducto de su representante legal, y la señora Carpio Marte por derecho propio. Durante el transcurso de la vista, la señora Carpio Marte alegó poseer los documentos requeridos para completar el re-examen y recertificación, y así poder renovar su contrato de arrendamiento. Ante ello, el foro primario ordenó un turno posterior para que la abogada de la parte apelante verificara la veracidad de los documentos. Luego del turno posterior, el TPI preguntó a la señora Carpio Marte si tenía los documentos completos a lo cual respondió que sí.[1]

Así las cosas, el 23 de enero de 2017, notificada el 26 de enero de 2017, el TPI emitió una *Sentencia* en la cual desestimó la *Demanda* de desahucio. En lo atinente a la controversia que nos ocupa, reproducimos *in extenso* lo dictaminado por el foro apelado en su *Sentencia*:

> Se trata aquí de una demanda de desahucio. A la vista celebrada el 12 de enero de 2017 compareció la parte demandante representada por abogado. La parte demandada compareció por derecho propio. La parte demandada hizo entrega en corte abierta de los documentos requeridos para la recertificación anual. La parte demandante insistió en el desalojo por no

[1] Véase, Transcripción Estipulada de la Prueba Oral, págs. 8-10.

> haberse concluido el proceso de recertificación anual dentro del término reglamentario. El tribunal solicitó a la demandante que explicara por qué se tomaba tal determinación, considerando que diariamente se reciben casos en los cuales la postura de la Administración de Vivienda Pública es concederle el tiempo necesario al residente para concluir el trámite de recertificación (sin pasar juicio sobre dicha práctica), y considerando que la política pública de la Administración de Vivienda Pública es brindar vivienda, no desalojar. La parte demandante no pudo ofrecer explicación alguna, fuera de que el agente administrador así lo había determinado. A la pregunta de si tal decisión constaba por escrito o contaba con el visto bueno de la Administración de Vivienda Pública, la parte demandante no pudo contestar.
>
> Considerando todo lo anterior, y por haber advenido académico el desahucio, el tribunal desestima la demanda.[2]

Inconforme con dicho dictamen, el 2 de febrero de 2017, la parte apelante acudió ante nos mediante el recurso de apelación de epígrafe y arguyó que el TPI cometió los siguientes errores:

> Erró el TPI al dictar *Sentencia* desestimando la *Demanda* por academicidad sin recibir prueba, ignorando prueba documental que obraba en el expediente y sin los fundamentos de derecho necesarios para sustentarlo, en violación al debido proceso de ley.
>
> Erró el TPI al dictar *Sentencia* desestimando la *Demanda* lo cual constituye un claro abuso de poder y discreción, con serios visos de prejuicio y parcialidad, que impidieron al juzgador evaluar las causas de acción con el temple y la imparcialidad requerida bajo el marco legal aplicable.

El 7 de marzo de 2017, este Tribunal emitió una *Resolución* en la que se concedió un término de treinta (30) días a la parte apelante para la presentación de la prueba oral. De igual forma, el 4 de mayo de 2017, este Tribunal emitió otra *Resolución* en la que se dio por estipulada la transcripción de la prueba oral. Así pues, el 22 de mayo de 2017, la señora Carpio Marte, por conducto de la Corporación de Servicios Legales de Puerto Rico, presentó su *Alegato de la Parte Demandada-Apelada.* Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y la transcripción de la prueba oral, delineamos el derecho y la jurisprudencia aplicable.

---

[2] Véase, *Sentencia,* Anejo I del Apéndice del recurso de apelación, págs. 2-3.

II.

A.

El desahucio es un procedimiento especial 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); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987); 32 LPRA sec. 2822.

El Código de Enjuiciamiento Civil dispone las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento a seguir para su trámite ante los tribunales. 32 LPRA sec. 2821. El día del juicio las partes tienen derecho a presentar toda la prueba que les convenga y, una vez presentada, el tribunal dictará sentencia al respecto dentro de un término mandatorio que no excederá de diez (10) días. 32 LPRA sec. 2826. El dictamen emitido por el foro primario podrá ser apelado ante este Foro en un término de cinco (5) días, a ser contados a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia a la parte perjudicada o su representación legal. 32 LPRA sec. 2830. 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. De manera que, de declararse ha lugar el desahucio y la sentencia no ser apelada, se podrá ordenar el lanzamiento a los cinco (5) días, ya que el dictamen advino final y firme. *Id.* A tales efectos, el mandamiento será expedido por la Secretaría del tribunal a solicitud de parte y se verificará por un alguacil. *Id.*; 32 LPRA sec. 2837.

B.

La Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, 17 LPRA sec. 1001 *et seq.*, conocida como Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (en adelante, Ley Núm. 66), creó dicho organismo con el propósito de 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, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 66. Entre las responsabilidades encomendadas a la agencia, el Artículo 3 de la Ley Núm. 66, 17 LPRA sec. 1002, recalca la importancia de lograr la administración eficiente de los residenciales públicos, que propenda a mejorar la calidad de vida de las personas que se benefician de los distintos programas de vivienda pública. Además, especifica las siguientes encomiendas:

> (a) Planificar, organizar, dirigir y coordinar todas las actividades administrativas de mantenimiento ordinario y extraordinario, limpieza, ornato, modernización y mejoramiento en general de los proyectos de vivienda pública; servicio de deuda incurrida para el desarrollo; gestiones de cobro, arrendamiento o cánones de arrendamiento y alquiler de vivienda pública.
>
> (b) Adoptar 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) Modificar 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.
>
> (h) Dar agilidad a los procesos de toma de decisiones y a las determinaciones de ejecuciones relacionadas con el ornato, mantenimiento, mejoras y modernización de los residenciales públicos para convertirlos en lugares seguros, atractivos y adecuados.
>
> (i) Gestionar y coordinar con las agencias gubernamentales y con los municipios que se presten a los residentes servicios esenciales como son los de salud, recreación, educación y servicios sociales, en el

> mismo residencial público, con el propósito de facilitarle el acceso a tales servicios y facilitar que se brinden en forma integrada, efectiva y ágil. 17 LPRA sec. 1002.

El Artículo 4 de la Ley Núm. 66 creó una Junta de Gobierno de la Administración de Vivienda Pública que deberá ejercer sus poderes, facultades y responsabilidades dentro del marco de la política pública de la agencia. 17 LPRA sec. 1003. Como parte de las facultades concedidas a ese cuerpo, el Artículo 5 le autorizó a aprobar e implementar reglamentos. 17 LPRA sec. 1004. A tales fines, el Artículo 13 expresamente dispone que:

> Se faculta a la Junta para adoptar las reglas y reglamentos necesarios para la ejecución de este capítulo y para el financiamiento de la Administración y de los programas, servicios, unidades, divisiones o dependencias que se le transfieren mediante este capítulo.
>
> Tales reglamentos, excepto los de funcionamiento interno de la Administración, estarán sujetos a las disposiciones de las secs. 2101 *et seq*. del Título 3, conocidas como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme". 17 LPRA sec. 1004.

Cónsono con las facultades delegadas por la Ley Núm. 66, el 31 de julio de 2015, la Administración de Vivienda Pública adoptó el Reglamento 8624, conocido como Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.[3] Mediante dicho Reglamento, la Administración de Vivienda Pública fijó las normas que rigen el proceso de "solicitud, admisión y ocupación de las viviendas en los residenciales públicos de Puerto Rico". Reglamento 8624, Sec. IV.

El Capítulo 18 contiene una lista de razones por las cuales la Administración de Vivienda Pública podrá cancelar el contrato de arrendamiento de cualquier beneficiario de vivienda pública. Entre esas razones, dispone que la agencia dará por terminado el contrato

---

[3] Véase, Reglamento 8624, Anejo 4 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 36-55.

de arrendamiento si la familia no complementa el proceso de re-examen. Reglamento 8624, Sec. 18.1.2 (xvi).

Excepto en los casos en los que la cancelación del contrato responda a actividad criminal o incumplimiento con el canon mensual, el Reglamento ordena que la Administración de Vivienda Pública notifique personalmente al "jefe o jefa de familia" la intención de cancelar el contrato. Reglamento 8624, Sec. 18.2.1 (i)(a). Dicha notificación, denominada como "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento", debe contener la siguiente información:

1. Nombre y dirección (física y postal) de la Familia.

2. Identificación de la causal y una breve explicación de los hechos que constituyen el causal para cancelación.

3. Las disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa el señalamiento.

4. Fecha de efectividad de la cancelación.

5. Derecho a solicitar vista.

6. Advertencia que de no solicitar la Vista Formal dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la Notificación de Intención de Cancelación se continuará con el proceso de cancelación del contrato. Reglamento 8624, Sec. 18.2.1.

Mientras no se disponga de la cuestión planteada en la vista administrativa, el "jefe de familia" continúa disfrutando de su estado como beneficiario del programa, pues en eso consiste precisamente el interés propietario protegido por el debido proceso de ley.

En la Sección de quejas, agravios y apelaciones, el Reglamento 8624 establece un procedimiento mediante el cual las familias participantes del Programa de Vivienda Pública pueden dilucidar controversias sobre el contrato de arrendamiento o sobre regulaciones que afecten sus derechos o responsabilidades. Reglamento 8624, Sección 19.1.2. Más adelante, la misma Sección describe que el mecanismo de la vista informal está diseñado para

atender cualquier determinación del agente administrador o de la Administración de Vivienda Pública que redunde en la denegación o terminación de beneficios. Reglamento 8624, Sección 19.2.1. La notificación de la vista debe incluir la siguiente información:

(a) Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista.

(b) Los hechos constitutivos de incumplimiento de contrato, disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa la violación.

(c) Advertencia de que las partes podrán comparecer asistidas de abogados, pero no estarán obligadas a estar así representadas.

(d) Apercibimiento de las medidas que la Administración de Vivienda Pública por sí, o a través del Agente Administrador, podrá tomar si una parte no comparece a la vista. Reglamento 8624, Sección 19.2.3.

C.

Por último, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos del juzgador de los hechos. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). Ahora bien, tal deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues la misma debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. *Pueblo v. Irizarry,* 156 DPR 780, 797, 798 (2002).

Entretanto, se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de la misma se distancia "de la realidad fáctica o ésta [es] inherentemente imposible o increíble". *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011); *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009). Asimismo, se exceptúan de la regla de deferencia las

determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el foro inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

En síntesis, si no percibimos que el foro recurrido haya cometido un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir su juicio por nuestras apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, excepto si luego de realizar un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos, llegamos a unas conclusiones distintas a las del foro primario. *González Hernández v. González Hernández*, supra. Por esta razón, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el TPI solamente procederá en los casos en los que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o una intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

Cónsono con los principios antes enunciados, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

En el recurso que nos ocupa, la parte apelante planteó que el TPI erró al dictar la *Sentencia* apelada en la que desestimó la *Demanda* sobre desahucio. Por su parte, la señora Carpio Marte argumentó procedía desestimar la *Demanda* incoada en su contra debido a que estaba encaminado el proceso de recertificación, aunque de forma tardía y ante la negatoria de la parte apelante a acceder a un reseñalamiento de una vista posterior para dar curso a la recertificación que evitara un desahucio de la señora Carpio Marte y su hija menor de edad. A la luz de los planteamientos de

las partes, nos corresponde dilucidar si incidió el foro *a quo* al desestimar la reclamación de desahucio entablada en contra de la señora Carpio Marte.

De entrada, resulta imprescindible resaltar que el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la señora Carpio Marte y Cost Control Company, Inc., representada por el Administrador del Residencial Jardines de Campo Rico, el Sr. Jairo O. Morales Andrades, el 18 de diciembre de 2015, revela que la señora Carpio Marte contaba entonces con diecinueve (19) años de edad. Compareció como jefa de familia y madre soltera de una niña de un (1) año de edad, Natalia S. Lozada Carpio.[4] Además, se incluyó una tutora, la Sra. Rosa Marte Abreu, madre de la señora Carpio Marte, para suplir la capacidad de la señora Carpio Marte.[5] Asimismo, en el documento intitulado "Asignación de Vivienda", anejado al Contrato de Arrendamiento, consta que: "Se le asigna vivienda a madre soltera con menor por la cual recibe ayuda alimenticia y trabaja. Jefe de familia requiere de tutor fue orientada según normas de la agencia". Por lo tanto, se desprende inequívocamente que la acción de desahucio interpuesta por la parte apelante pretendía el desalojo de una madre soltera y su hija menor de edad de su vivienda.

Indudablemente, el cumplimiento con el reexamen regular es una obligación del ocupante arrendatario de la vivienda pública, tanto reglamentaria como contractual, y el incumplimiento con dicha obligación puede dar lugar a la cancelación de dicho contrato y al desalojo del ocupante de la vivienda. A pesar de ello, somos del criterio que la determinación del incumplimiento con esa obligación debe hacerse sobre bases razonables. Un examen minucioso y desapasionado del expediente de autos, nos lleva a concluir que no

---

[4] Véase, *Contrato de Arrendamiento*, Anejo 3 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 11, 24.
[5] *Id.*, pág. 25.

se cumplió con la notificación de *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento*. En torno a este particular, no surge en el expediente de epígrafe evidencia sobre la notificación adecuada a la señora Carpio Marte, sobre la posibilidad del proceso administrativo; los hechos que constituyen el causal para cancelación; las disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa el señalamiento; la fecha de efectividad de la cancelación; y la advertencia que, de no solicitar la vista formal dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la notificación de *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento*, se continuará con el proceso de cancelación del contrato. La notificación adecuada sobre el derecho a una vista formal durante el proceso de cancelación de contrato es una que debe cumplirse. Ello así, debido al interés público que reviste este tipo de contrato de arrendamiento cuyo objetivo es suplir y proveer vivienda pública para personas de escasos recursos, que no pueden conseguir una vivienda adecuada de otra forma.

En el presente caso, no se ha alegado en ningún momento que la señora Carpio Marte cuente con suficientes ingresos para no cualificar para una vivienda pública, ni tampoco que esta hubiera incurrido en actividad criminal que ponga en peligro a la comunidad. Por consiguiente, sostenemos que hubiera sido preferible concederle un término adicional para que cumpliera con su obligación de proveer la documentación solicitada por la parte apelante para el reexamen en controversia.

Más aún, las determinaciones plasmadas por el foro apelado en su *Sentencia* se encuentran avaladas por una mera lectura de la transcripción de la prueba oral vertida en la vista llevada a cabo el 12 de enero de 2017. En cuanto a los documentos provistos por la señora Carpio Marte para demostrar sus esfuerzos por cumplir con el proceso de recertificación y la política pública que impera en la

asignación de vivienda pública, destacamos el siguiente intercambio del Juez con la Lcda. Aura Colón Solá, representante legal de la parte apelante:

> LCDA. COLÓN:
>
> Hemos revisado los documentos, su Señoría, y así mismo nos hemos comunicado con nuestro cliente, el cual su instrucción nuevamente es que se continúe con el proceso de desahucio debido a que no tiene los documentos completos en el día de hoy.
>
> SR. JUEZ:
>
> ¿Es una instrucción de la compañía administradora o es AVP?
>
> LCDA. COLÓN:
>
> Es de la compañía administradora o es AVP, que se comunica así mismo con AVP, yo no tengo comunicación directa con AVP, pero que dado a que ella no tiene los documentos completos…
>
> SR. JUEZ:
>
> No tiene…Sí, pero la política pública de AVP no es sacar gente de los, de los, de las viviendas.
>
> LCDA. COLÓN:
>
> Su señoría, cuando incumplan con los contratos, la directriz es esa, sí.
>
> SR. JUEZ:
>
> Por eso, pero es que no tengo conocimiento que haya una directiva de AVP en ese sentido y lo he visto en el día de hoy en los demás casos, recertificación, término, término, término, y en…veo que están tratando a la demandada en este caso de una forma distinta y usted me está hablando de una instrucción que no hemos visto, que está contraria a la política pública de AVP, y yo le voy a dar un término, para que nos someta esa instrucción escrita de AVP, de que si no se cumple con la recertificación, pues hay que cancelar el contrato…
>
> LCDA. COLÓN:
>
> Su Señoría…
>
> SR. JUEZ:
>
> …sin dar oportunidad.
>
> LCDA. COLÓN:
>
> …eso lo dice el reglamento, la ley y el reglamento

> específicamente. Ella tiene atrasos en el agua y la luz, la Ley 22 es muy clara.
>
> SR. JUEZ:
>
> Yo necesito entonces, que la parte demandante me explique por qué en este caso sí y en las decenas, y decenas y decenas y decenas de otros casos no.[6]

Como tribunal revisor, no podemos ni debemos avalar la postura propuesta por la parte apelante de abstraernos totalmente de la realidad fáctica y procesal del caso de autos en el cual una madre joven soltera y su niña infante quedarían desprovistas de una vivienda. Máxime así, cuando el juzgador entendió prudente y razonable que tal proceder sería en detrimento de una unidad familiar compuesta por una madre en necesidad de proveerle un techo a su hija menor de edad. A todas luces, nos parece razonable la actuación del juez al instar a las partes a llegar a acuerdos, a lo que se opuso la parte apelante por instrucciones del Administrador del residencial en cuestión. El juzgador entendió que la señora Carpio Marte había cumplido con la recertificación, aunque de manera tardía.[7]

En consecuencia, el expediente ante nuestra consideración nos convence de que las circunstancias presentes en el caso de la señora Carpio Marte, ameritan que se le conceda un término adicional para que cumpla con el proceso de reexamen y recertificación, lo cual incluye que esta provea la documentación necesaria para que se pueda determinar su elegibilidad para su ocupación continuada, de conformidad con lo provisto en el Reglamento 8624. Por consiguiente, no procedía decretar el desahucio y eventual desalojo de la señora Carpio Marte y su hija menor de edad de la vivienda en cuestión. En consecuencia, procede confirmar la *Sentencia* apelada.

---

[6] Véase, Transcripción Estipulada de la Prueba Oral, págs. 10-11.
[7] Véase, Transcripción Estipulada de la Prueba Oral, págs. 12-13.

IV.

En atención a los fundamentos previamente expresados, se confirma la *Sentencia* apelada. El Juez Torres Ramírez emite voto particular concurrente en escrito a parte.

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