

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.

ARACELIS HERNÁNDEZ LAO

Demandada-Apelante

KLAN201700803

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

Caso Núm.:
HSCI201700040

Sobre: Desahucio
Ocupación Ilegal
(Re-Examen)

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 31 de enero de 2018.

La Sra. Aracelis Hernández Lao (señora Hernández) solicita que este Tribunal revoque una *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI). En esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* de Desahucio que presentó el Departamento de la Vivienda (Departamento) y ordenó el lanzamiento de la señora Hernández.

Se revoca al TPI.

I. Tracto Fáctico y Procesal

El 17 de enero de 2017 el Departamento presentó una *Demanda de Desahucio* en contra de la señora Hernández. Explicó que la señora Hernández suscribió un contrato de arrendamiento (Contrato) para ocupar el apartamento 6, edificio 1, del Residencial Jardines de Oriente en el Municipio de Humacao, cuya propietaria es la Administración de Vivienda Pública (Administración).

Expresó que el Contrato expiró en marzo de 2016. Adujo que la señora Hernández no cumplió con el procedimiento de re-examen, pues no presentó la documentación que se requiere para su re-clasificación, ni permitió que se realizara la inspección anual. El Departamento sostuvo que ello contravino las disposiciones del Contrato y de la reglamentación aplicable, por lo que no procedía la renovación del mismo. En fin, el Departamento expuso que emitió advertencias múltiples a la señora Hernández y cumplió con el debido proceso de ley cuando decidió no renovar el Contrato.

El 23 de enero de 2016 se celebró una vista. La señora Hernández indicó que el Departamento canceló el Contrato y solicitó el desahucio por no haber pagado una deuda de agua. Sin embargo, explicó que ya había saldado la deuda. El 10 de febrero de 2017 el TPI celebró otra vista. En esta, la señora Hernández indicó que llevaba veinticuatro (24) años viviendo en ese apartamento. El Departamento, por su parte, expresó que la señora Hernández no había entregado los documentos requeridos para el proceso de re-examen. El TPI indicó que ninguna de las cartas que el Departamento remitió a la señora Hernández explicaron que se iniciaría un proceso de desahucio en su contra. Así, concedió quince (15) días al Departamento para presentar el expediente de la señora Hernández, incluyendo los documentos con las advertencias sobre el derecho a una vista administrativa.

El 17 de febrero de 2017 la señora Hernández presentó su *Contestación a la Demanda*. Aceptó las alegaciones 1-4 y 6 de la *Demanda*. Además, aceptó en parte y negó en parte la alegación 8 de la *Demanda*. Negó

las alegaciones 9 y 10 de la *Demanda*. Nada dispuso sobre la alegación 7 de la *Demanda*. También, levantó ciertas defensas afirmativas.

En esa misma fecha (17 de febrero de 2017), el Departamento presentó una *Moción Informativa en Cumplimiento de Orden*. Sostuvo que el procedimiento de no renovación de contrato, contrario al de cancelación de contrato, no requería la celebración de una vista informal. El Departamento indicó que cumplió con todos los requisitos procesales del Reglamento 8624, *infra*. En síntesis, adujo que el derecho a una vista informal no está disponible cuando el arrendatario (la señora Hernández) incumple con alguna obligación. Expresó que cumplió con el deber de emitir tres (3) notificaciones, según el Reglamento 8624, *infra*, incluyendo la última mediante la cual avisó de la no renovación de contrato. Además, afirmó que el Contrato apercibía sobre las consecuencias del incumplimiento con el proceso de re-examen. En fin, el Departamento indicó que procedía declarar con lugar la *Demanda*.

El 3 de marzo de 2017 el TPI celebró otra vista. Las partes argumentaron sus posiciones con respecto a la procedencia del desahucio. La señora Hernández indicó que el Contrato solo hablaba de cancelación, mas no de la no renovación del mismo. Entendió que el Departamento no le brindó una notificación adecuada y no le otorgó el derecho a una vista administrativa. Además, las partes argumentaron sus posiciones sobre las alegaciones de la *Demanda* y la contestación correspondiente. El Departamento expresó que la señora Hernández, en su *Contestación a la Demanda*, aceptó que incumplió con el procedimiento de re-examen.

El 23 de marzo de 2017 el Departamento presentó una *Moción para que se Dicte Sentencia por las Alegaciones al Amparo de la R. 10.3 de Procedimiento Civil*. Expresó que la señora Hernández, en su *Contestación a la Demanda*, admitió las alegaciones 1-8 de la *Demanda*. Por ende, no era necesario pasar prueba sobre las mismas. Sostuvo que la señora Hernández admitió que incumplió con el Contrato, por lo cual procedía el desahucio.

El 27 de marzo de 2017 la señora Hernández presentó una *Moción de Desestimación*. Arguyó que procedía la desestimación de la *Demanda*, puesto que el Departamento no le proveyó el derecho a una vista administrativa, según requiere la reglamentación aplicable. Entendió que las cartas de 9 y 19 de octubre de 2015 advertían, únicamente, sobre la intención de cancelación del Contrato. Explicó que el Departamento no tenía razón al argüir que el derecho a una vista informal no estaba disponible.

El 29 de marzo de 2017 el TPI declaró con lugar la *Moción para que se Dicte Sentencia por las Alegaciones al Amparo de la R. 10.3 de Procedimiento Civil* que presentó el Departamento. El 3 de abril de 2017, el TPI emitió una *Orden* y declaró no ha lugar la *Moción de Desestimación* que presentó la señora Hernández.¹

El 11 de abril de 2017 la señora Hernández presentó una *Oposición a que se Dicte Sentencia por las Alegaciones; Solicitud de Señalamiento de Juicio en su Fondo; Impugnación de Constitucionalidad de la Reglamentación 8624 de Vivienda Pública*.² Indicó que

¹ El TPI la notificó el 5 de abril de 2017.

² El 4 de abril de 2017 la señora Hernández presentó una *Moción en cuanto Orden Emitida por el Tribunal de 31 de marzo de 2017 e Informando Falta de Notificación*. Indicó que el Departamento no le

existían controversias de hecho y de derecho que impedían que se dictara una sentencia por las alegaciones. Sostuvo que el TPI tenía que evaluar las defensas afirmativas que presentó en la *Contestación a la Demanda*. Expresó que: 1) aceptó las alegaciones 1-4 de la *Demanda* por ser introductorias; 2) negó la alegación 5 de la *Demanda* ya que el contrato no expiró en marzo de 2016; 3) aceptó la alegación 6 de la *Demanda*; 4) no contestó la alegación 7 de la *Demanda* por error involuntario, sin embargo, afirmó que la intención era negarla; 5) admitió --en parte-- su alegación 8 de la *Demanda* ya que el Departamento le dio varias oportunidades para entregar la documentación, y ella lo hizo, y la negó --en parte-- ya que permitió la inspección anual; 6) negó la alegación 9 de la *Demanda* porque no tenía los documentos necesarios; 7) negó la alegación 10 de la *Demanda*; e 8) indicó que la alegación 11 de la *Demanda* no procedía. La señora Hernández reafirmó que el supuesto incumplimiento del Contrato no era razón suficiente para ordenar el desahucio. Además, indicó que el Departamento violó el debido proceso de ley al no brindarle una notificación adecuada en cuanto al proceso de cancelación y al negarle la celebración de una vista informal.

Las partes presentaron sus respectivas réplicas y dúplicas. Luego de varias incidencias procesales ulteriores, el 22 de mayo de 2017, el TPI dictó una *Sentencia*. Efectuó las determinaciones de hechos siguientes:

1. La parte demandante es una corporación, organizada bajo las leyes del Estado Libre

notificó la *Moción para que se Dicte Sentencia por las Alegaciones al Amparo de la R.10.3 de Procedimiento Civil*.

Asociado de Puerto Rico, y sus oficinas centrales están localizadas en la Avenida Ponce de León, Esq. Calle Vela, Edificio Esquire, Piso 5, Hato Rey, PR 00918. Su número de teléfono es el 787-281-6620.

2. La parte demandante se dedica a la administración y mantenimiento de edificios destinados a vivienda pública mediante contrato con el Departamento de Vivienda del Gobierno de Puerto Rico y la Administración de Vivienda Pública, quien es el propietario del inmueble. Entre los complejos de vivienda propiedad del Gobierno, administrados por la parte demandante se encuentra el complejo en el cual ubica el apartamento objeto de esta demanda.
3. Como parte de sus responsabilidades, la parte demandante está autorizada a, y tiene la obligación de representar a la Administración de Vivienda Pública del Gobierno de Puerto Rico, en toda acción relacionada con la administración y mantenimiento de los complejos de vivienda pública, entre las cuales están incluidas las acciones legales de desahucio en los mencionados complejos de vivienda.
4. Específicamente, la parte demandante tiene la obligación de hacer cumplir la política pública y reglamentos de la Administración de Vivienda Pública y del Departamento de Vivienda de los Estados Unidos sobre desahucio de los residentes que incumplen sus obligaciones de pago, incumplen su contrato de arrendamiento o incursionan en actividades delictivas.
5. La [señora Hernández] poseía un [Contrato] para ocupar el apartamento 6 del edificio 1, en el Residencial Jardines de Oriente, localizado en Humacao, Puerto Rico. Dicho contrato de arrendamiento expiró en marzo de 2016.
6. Como parte del [Contrato] y su reglamentación aplicable, la [señora Hernández] se obligó a cumplir con una serie de condiciones relacionadas a recertificar su cualificación para mantener el beneficio del referido apartamento, y a no suministrar intencionalmente información falsa o fraudulenta de sus ingresos. Específicamente en su cláusula séptima, Obligaciones del Arrendatario, inciso "M", página 11, el contrato establece que:

"El arrendatario cumplirá con el procedimiento de re-examen anual donde informará y someterá los documentos que se requieran de todos

los miembros de la composición familiar". Véase, además 24 CFR 960.257; 960.259; 966.4.; y Art. XIV del Reglamento 8624.

7. La condición contractual antes mencionada, es una la cual (sic.) su incumplimiento produce la no renovación del contrato, según dispone el propio contrato de arrendamiento y el Reglamento 8624. Véase art. XIV, Inciso 14.1.1(i)(h) del Reglamento 8624 y cláusula decimotercera, inciso "B" del contrato de arrendamiento.
8. La [señora Hernández] incumplió con tal condición al fallar en presentar la documentación necesaria para su recertificación, a pesar de habersele advertido de las consecuencias de no hacerlo y de ofrecerle varias oportunidades.

El TPI concluyó que la señora Hernández, en su *Contestación a la Demanda*, admitió las alegaciones 1-3, 4 y 6 de la *Demanda* y admitió, parcialmente, la alegación 8 de la *Demanda*. Expresó que las alegaciones 7 y 11 de la *Demanda* no se negaron, ni admitieron, lo que tuvo el efecto que se dieran por admitidas. El TPI indicó que, en la vista de 3 de marzo de 2017, la señora Hernández aceptó que la fecha de expiración del Contrato fue febrero de 2016. El TPI sostuvo que, luego que las partes presentaron sus respectivas alegaciones, la señora Hernández admitió la relación contractual con el Departamento, el incumplimiento con el Contrato y su vencimiento, sin que hubiera cumplido con el proceso de re-examen. En fin, determinó que no se estaba ante la cancelación del Contrato, sino ante una determinación de no renovarlo. Así, declaró con lugar la *Demanda* bajo la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *infra*, y ordenó el lanzamiento de la señora Hernández.

Inconforme, el 6 de junio de 2017, la señora Hernández presentó una *Apelación*. Indicó que el TPI cometió los errores siguientes:

PRIMER ERROR: El [TPI] erró, al haber dictado Sentencia por las Alegaciones, conforme a la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, sin haber considerado las Defensas Afirmativas presentadas como parte de la Contestación a la Demanda, las cuales presentan controversias de hecho y de derecho.

SEGUNDO ERROR: El [TPI] erró, al no haber desestimado la Demanda de Desahucio por haberse violentado el Debido proceso de ley de la [señora Hernández], al no advertírsele ni proveérsele su derecho a vista administrativa sobre quejas y agravios, conforme a la ley y reglamentación vigente, ni al considerar que la causa para terminar su contrato, no existe.

El 28 de noviembre de 2017 el Departamento presentó su *Alegato del Estado*. Indicó que la señora Hernández aceptó las alegaciones 1-8 de la *Demanda*; por ende, era innecesario pasar prueba sobre tales hechos. Entendió que no existía controversia de hecho alguna sobre el incumplimiento contractual. Insistió que este caso versaba sobre un proceso de no renovación del Contrato, por lo que era innecesario notificar el derecho a celebrar una vista informal. Reafirmó que el mismo no estaba disponible cuando se trataba de un incumplimiento por parte del arrendatario, es decir, de la señora Hernández.

II. Derecho Aplicable

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 los dueños de las fincas, los usufructuarios y cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla puede ejercer la acción de desahucio. 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 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 cuanto a este caso, y para concretar las normas que establece la jurisprudencia, la Ley Núm. 129-2007 enmendó el Art. 632 del Código de Enjuiciamiento Civil 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. 32 LPRA sec. 2836. (Énfasis suplido).

Esta disposición obliga a los demandantes y al TPI 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 la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (Administración). El propósito de esta Ley 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. *Exposición de Motivos*, Ley 66-1989.

Entre las responsabilidades que la Ley le encomendó a la agencia, el Art. 3 resalta la importancia de lograr una administración de los residenciales públicos eficiente y flexible, que propenda a mejorar la calidad de vida de las personas que se benefician de los programas distintos de vivienda pública. 17 LPRA sec. 1002. Además, especifica las obligaciones siguientes:

- (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.

[...]

A su vez, el Art. 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 que la Ley concedió a la Junta, la autorizó a aprobar reglamentos y velar por su implementación. 17 LPRA sec. 1004. Así lo reitera, además, el Art. 13, que 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 que establece la Ley 66-1989 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). Este establece las normas que rigen el proceso de solicitud, admisión y ocupación continuada de las viviendas en residenciales públicos. También instituye la política pública de la Administración 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 Cap. 14 del Reglamento 8624 establece que, como parte del proceso de re-examen, la Familia³ 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 ciento veinte (120) días antes de la fecha de aniversario. 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.

³ El Reglamento 8624, *supra*, define Familia como [...] b) un grupo de personas que viven o desean vivir juntos [...].

- 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 suplido).

Por otra parte, el Cap. 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 el arrendatario: 1) incumple con el contrato de arrendamiento; 2) incumple con su obligación de proveer la información requerida por la Administración o aquella que está obligado a informar; o 3) 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. 18.1.2 (xiii), (xvi) y (xvii).

La Sec. 18.2.1(i) del Reglamento 8624 establece el procedimiento que la Administración desarrolló para iniciar el proceso de cancelación de un contrato. El proceso se inicia notificando, personalmente, al Jefe de Familia de la Intención de Cancelación del Contrato. Esta contendrá la información siguiente:

- 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 la 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 informal dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la Notificación de Intención de Cancelación se continuará con el proceso de cancelación. (Énfasis suplido).

C. Sentencia por las Alegaciones

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 10.3, permite que cualquier parte solicite al TPI que dicte una sentencia por las alegaciones después que se haya contestado la demanda:

Después que se hayan presentado todas las alegaciones, pero dentro de un plazo que no demore el juicio, cualquier parte puede solicitar que se pronuncie sentencia por las alegaciones. Si en una moción solicitando sentencia por las alegaciones se expusieron materias no contenidas en las alegaciones y éstas no fueron excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria, estará sujeta hasta su resolución final a todos los trámites ulteriores dispuestos en la Regla 36, y todas las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a dicha moción conforme a lo provisto en la citada regla.

Según razona el Tribunal Supremo de Puerto Rico, procede dictar sentencia por las alegaciones cuando surge de las mismas que no existe una controversia sustancial de hechos, y ello hace innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba. *Partido Acción Civil v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 150 DPR 359, 377 (2000). Si no hay controversia en las alegaciones, no hay necesidad de celebrar un juicio para recibir prueba sobre hechos que se tienen por ciertos a base de las alegaciones. Existe una controversia entre las

alegaciones cuando la parte contraria no acepta los hechos que asevera la otra parte. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, pág. 312.

Por el contrario, no procede una sentencia por las alegaciones cuando de las mismas surge una controversia sustancial de hechos. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2nd ed., Publicaciones JTS, 2011, T. II, pág. 543. Tampoco procede dicha moción si el derecho del que la presenta no es claro. *Cerra v. Motta*, 70 DPR 861, 865 (1950).

El demandante puede solicitarle al TPI que dicte una sentencia por las alegaciones cuando el demandado deje de negar o admita las alegaciones de la demanda. Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 543. Las alegaciones contenidas en la demanda se tendrán por admitidas si no se negasen en la alegación responsiva. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 291. A manera de ejemplo, si en la demanda se alegan seis (6) conjuntos de hechos bajo seis (6) párrafos y el demandado, en su contestación, solo niega cuatro (4) de ellos, y de los otros dos (2) no dice nada, estos últimos se tendrán por admitidos. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 291.

Es prácticamente unánime la posición doctrinaria y jurisprudencial que sostiene que el estándar aplicable al adjudicar una moción para que se dicte una sentencia por las alegaciones, es idéntico al que se utiliza ante una moción de desestimación basada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Regla 10.2 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V., R. 10.2; *Patel v. Contemporary Classics of Beverly Hills*, 259 F.3d 123, 126 (2do

Cir.2001); 5C *Wright and Miller, Federal Practice and Procedure* Sec. 1368, pág. 586 (Supl. 2001). *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 104 (2002).⁴ De conformidad con la normativa aplicable, el TPI deberá examinar las alegaciones de la demanda liberalmente y de la manera más favorable a la parte promovida u opositora. Es decir, no debe emitirse una sentencia por las alegaciones, salvo que dicho resultado esté plenamente justificado. *Montañez v. Hosp. Metropolitano, supra*, págs. 101-105.

III. Discusión

La señora Hernández sostiene que el TPI incidió al: 1) dictar una sentencia por las alegaciones cuando existen controversias de hecho y de derecho; y 2) no desestimar la *Demanda* a pesar de que el Departamento le violó el debido proceso de ley al no celebrar una vista informal.

Error primero

La señora Hernández mantiene que el TPI se equivocó al aceptar los hechos, según los alegó el Departamento, y dictar una sentencia por las alegaciones. Aduce que nunca aceptó la alegación 5 de la *Demanda* que establecía que el Contrato vencía en marzo de 2016. Tan es así, que la vista del 3 de marzo de 2017 se centró en discutir las discrepancias entre el Contrato y las cartas que emitió el Departamento. La señora Hernández señala, además, que negó la alegación 10 de la *Demanda*, pues nunca aceptó estar ocupando el apartamento ilegalmente.

⁴ Es decir, el estándar aplicable es idéntico al que se utiliza ante una moción de desestimación fundamentada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, a tenor con lo provisto en la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 10.2(5). Ello es así ya que ambas "se dirigen a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales del caso". *Montañez v. Hosp. Metropolitano, supra*, págs. 104-105.

Sostiene que, por error involuntario, no aceptó ni negó la alegación 7 de la *Demanda* que establecía que el incumplimiento con el re-examen conllevaba la no renovación del Contrato. Sin embargo, explica que su intención era negar dicha alegación.

La señora Hernández, además, afirma que las defensas afirmativas establecen que: 1) efectuó las gestiones requeridas y presentó los documentos que solicitó el Departamento; y 2) el desahucio no procede puesto que el Departamento incumplió con el debido proceso de ley que le asiste al no notificarle su derecho a una vista informal. La señora Hernández entiende que estas defensas afirmativas, de por sí, impedían que se dictara sentencia por las alegaciones.

Como se sabe, las Reglas de Procedimiento Civil, y la jurisprudencia que las interpreta, permiten dictar una sentencia por las alegaciones cuando no existe una controversia sustancial sobre los hechos y cuando, en derecho, procede. El TPI, a su vez, está obligado a examinar las alegaciones de la *Demanda* liberalmente y de la manera más favorable a la parte opositora (la señora Hernández). Como se indicó en la Sec. II (C), un tribunal no debe emitir una sentencia por las alegaciones, salvo que tal resultado esté plenamente justificado. Este Tribunal estima que, en este caso, no lo está. Veamos.

El TPI emitió una sentencia por las alegaciones fundamentada, en esencia, en que la señora Hernández: a) admitió su relación contractual con el Departamento; e b) incumplió con ciertas obligaciones contractuales. Concluyó que el efecto de tal incumplimiento fue la no

renovación del Contrato.⁵ Basó esta conclusión, entre otras, en que la señora Hernández no contestó la alegación 7 atinente a este asunto. Independientemente que la señora Hernández expresara que esta omisión fue producto de un "error involuntario", el efecto neto es que el TPI, correctamente, dio por admitida la alegación, según permite nuestro ordenamiento.

No obstante, este Tribunal identificó dos obstáculos insalvables que impedían la resolución de este caso por vía de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*. El primero, atañe a las controversias de hecho presentes. Por ejemplo, el incumplimiento alegado con los requisitos de re-examen. El Departamento alega que la señora Hernández admitió que infringió los requisitos contractuales para fines del re-examen requerido. Sin embargo, este Tribunal examinó los autos y el expediente apelativo, y no identificó tal admisión. La señora Hernández se limitó a reconocer las oportunidades que el Departamento le otorgó para entregar los documentos necesarios para el re-examen. De hecho, indicó que estaban disponibles. Más aun, un examen de la cronología de las comunicaciones reflejó que el Departamento fue actualizando y, por ende, reduciendo el listado de documentos que estaban pendientes por entregar. Ello demostró que la señora Hernández fue proveyéndolos paulatinamente.

Otro ejemplo es el incumplimiento patente del Departamento con el Reglamento 8624. El Departamento insiste que la razón para la alegada no renovación del Contrato fue que la señora Hernández incumplió con el

⁵ Apéndice Apelación, pág. 132.

proceso de re-examen. Sin embargo, nada dispone el TPI en cuanto a que el Departamento fue quien primero desatendió, crasamente, las disposiciones sobre notificación en el proceso de re-examen que ordena el Reglamento 8624, *supra*. Este requiere que el Departamento envíe una notificación, por escrito, sobre el proceso de re-examen anual 120 días antes de la Fecha de Aniversario. Dicha notificación se enviará el día 1^{ero} del mes y dispondrá la fecha, hora y lugar para la entrevista. En este caso la fecha de re-examen era febrero de 2016. El Departamento envió la primera notificación el 1 de octubre de 2015. En esta, entre otras, le indicó a la señora Hernández que debía acudir a una entrevista el 8 de octubre de 2015. Por ende, la primera notificación se envió 120 días antes de la fecha de re-examen, según requiere el Reglamento 8624, *supra*. La señora Hernández no asistió a la entrevista.

El Reglamento 8624, *supra*, exige que si la Familia no responde a la primera notificación (1 de octubre de 2015), ni acude a la entrevista citada (8 de octubre de 2015), ni solicita un cambio de fecha, el Departamento enviará una segunda notificación noventa (90) días antes de la Fecha de Aniversario. El Departamento no cumplió con este requisito, ya que emitió la *Segunda Carta* el 9 de octubre de 2015, a solo ocho (8) días del primer aviso. Mediante dicho aviso, citó a la señora Hernández para el 15 de octubre de 2015, a las 11:30 p.m. Por ende, el Departamento no efectuó la notificación correspondiente a la señora Hernández, según requiere el Reglamento. Al notificar el segundo aviso 111 días antes de la Fecha de Aniversario, el Departamento adelantó el término reglamentario para notificar el aviso.

El Reglamento 8624, *supra*, requiere, además, que de la Familia no responder ni acudir a la segunda entrevista, el Departamento emita una tercera y última notificación con sesenta (60) días de antelación a la Fecha de Aniversario. Esta contendrá un aviso de no renovación del Contrato. Pese a lo anterior, el 19 de octubre de 2015, el Departamento envió a la señora Hernández una *Tercera Carta*. Citó a la señora Hernández para una entrevista el 29 de octubre de 2015, a las 9:30 a.m. Expresó que, de no comparecer a la cita, se iniciaría el proceso de Intención de Cancelación de Contrato. Por ende, el Departamento no efectuó la notificación correspondiente a la señora Hernández, según requiere el Reglamento 8624, *supra*. Al notificar el tercer aviso noventa y un (91) días antes de la fecha de aniversario, en lugar de sesenta (60) días antes, nuevamente el Departamento adelantó el término reglamentario para notificar el aviso. Además, el tercer aviso tampoco contenía un aviso de no renovación del contrato, sino que indicaba la intención de cancelación del contrato.

La documentación descrita arriba --la cual forma parte en su totalidad del expediente apelativo y de los autos originales-- demuestra, inequívocamente, que el Departamento incumplió cabalmente con los requisitos de notificación aplicables al proceso de re-examen.

El segundo obstáculo concierne las controversias de derecho que presentan las alegaciones. En específico, la falta de notificación por parte del Departamento a la señora Hernández sobre su derecho a celebrar una vista administrativa, y su efecto en el debido proceso de ley que le asiste. Lo cierto es que la prueba documental que

el Departamento anejó a la *Demanda*, en su inmensa mayoría, estableció que el Departamento le advirtió a la señora Hernández --una y otra vez-- de la posible cancelación del Contrato, y no de la no renovación del mismo. La primera, como se discute abajo, activaba el derecho a una vista informal como parte del debido proceso de ley. La omisión del Departamento de emitir esta advertencia materializó la violación evidente del Departamento a la reglamentación aplicable. Tratándose de una controversia de derecho patente que podía ser --como en efecto lo es-- dispositiva del caso, no procedía dictar sentencia por las alegaciones. El primer error se cometió.

Error segundo

La señora Hernández estima que el TPI se equivocó al no concluir que el Departamento violentó su debido proceso de ley al no notificarle de su derecho a solicitar una vista. Argumenta que la prueba documental del Departamento establece que compareció a las entrevistas y respondió a las notificaciones que el Departamento le emitió. Expresa que, a pesar de que el Contrato venció en febrero de 2016, el Departamento continuó reuniéndose con ella y, durante el año 2017, aceptó los documentos que sometió. Además, la señora Hernández hace una exégesis extensa de la reglamentación local y federal en cuanto a los procesos de re-examen y cancelación de contrato. En fin, sostiene que las propias notificaciones que envió el Departamento delatan controversias en cuanto a la naturaleza del proceso puesto que, en ciertas misivas, se advertía de la no renovación del contrato, mientras que en otras se apercibía de la cancelación del mismo.

Este Tribunal analizó acuciosamente los documentos que obran en los autos originales del TPI y en el expediente de este Tribunal. Concluye que el Departamento debió notificar a la señora Hernández de su derecho a solicitar la celebración de una vista por razón de la cancelación del Contrato. Veamos.

El 31 de octubre de 2015, la señora Hernández (arrendataria) y el Departamento (arrendador) suscribieron el Contrato. Según la Cláusula Primera del Contrato, en la sección intitulada, *Cláusulas y Condiciones*, se estableció que:

Este Contrato será efectivo por un año desde el día 1 del mes de noviembre de 2015[.] De ahí en adelante el contrato será renovado por el mismo período sujeto a que el Arrendatario y su familia reúnan los requisitos para ser residentes de vivienda pública y/o del programa de créditos contributivos bajo la Sección 42 del Código de Rentas Federal, (IRS, por sus siglas en inglés) según establezcan las leyes y reglamentos aplicables a los beneficios de ambos programas, y mientras cumplan con las cláusulas y condiciones en este Contrato. No obstante, este Contrato no será renovado a la familia si alguno de sus miembros incumple con los requisitos establecidos en los Servicios Comunitarios y Programa de Autosuficiencia Económica. La Arrendadora podrá cancelar este Contrato de conformidad con lo aquí establecido. (Énfasis y subrayado suplido).

De la Cláusula Primera se desprende que el Contrato sería renovado si la Familia ocupante, en este caso, la señora Hernández y su hijo, cumplía con los requisitos que establece el Contrato.

En la Cláusula Cuarta del Contrato se dispone sobre el procedimiento de re-examen. En el inciso "D" de esta misma cláusula se establece que no se renovaría el Contrato si el arrendatario (señora Hernández) omitía o se negaba a ofrecer la información necesaria para llevar a cabo el re-examen. Además, en la Cláusula Séptima se

indican las obligaciones de la señora Hernández como arrendataria. El inciso "M", pertinente a este caso, dispone que la Familia tiene que cumplir con el proceso de re-examen anual, por lo que debía someter los documentos requeridos.

No cabe duda que el Contrato establece que el procedimiento de re-examen es una obligación esencial para recibir los beneficios de vivienda pública. Tampoco cabe duda que la señora Hernández se comprometió a cumplir con el mismo. Sin embargo, la postura del Departamento a los fines de que llevó a cabo un proceso de no renovación, por razón de que la señora Hernández incumplió con el requisito de re-examen, en lugar de una cancelación, no convence a este Tribunal. De hecho, como se verá, esta contención es contraria, patentemente, a lo que establece la documentación que consta en el expediente.

El Departamento sostiene que no tenía que advertirle a la señora Hernández de su derecho a solicitar una vista informal. Fundamenta su razonamiento en que, tratándose de una determinación de no renovación del Contrato, este derecho no estaba disponible para la señora Hernández. Reafirma que cumplió con su obligación de notificar sobre el proceso de re-examen dentro de los 120, 90 y 60 días, conforme requiere la reglamentación que aplica. Exalta que el aviso último que envió a la señora Hernández constituyó el aviso de no renovación de contrato. Ello no sucedió.⁶

En efecto, el Departamento envió varias cartas a la señora Hernández. Mediante estas, le notificó sobre el

⁶ Véase discusión del primer error, pág. 16.

proceso de re-examen, así como los documentos requeridos para completar el mismo. Sin embargo, en la mayoría vasta de estas comunicaciones, le advirtió que el incumplimiento con el proceso de re-examen conllevaría la cancelación del contrato. De hecho, solo en una instancia le indicó que su incumplimiento conllevaría la no renovación del contrato y en otra de 24 de agosto de 2016, intitulada *Hoja de Entrevista*, expresó: “[s]e orienta nuevamente sobre la cancelación por no renovación de contrato por falta de documentos”. Tal parece que ni siquiera el Departamento tenía claro el procedimiento que estaba llevando a cabo, o en cuál disposición reglamentaria estaba amparando sus actuaciones. A continuación, el tracto de las comunicaciones del Departamento a la señora Hernández:

- 1 de octubre de 2015: el Departamento envió a la señora Hernández una notificación.⁷ Le informó que, conforme el proceso de re-examen anual, ella o cualquier otro miembro de la Familia mayor de dieciocho (18) años debía acudir a la Oficina de la Administración el 8 de octubre de 2015, a las 11:30 a.m. La notificación incluyó una lista de los documentos requeridos. Por último, le advirtió a la señora Hernández que **“[d]e no presentarse a la cita, será motivo suficiente para comenzar el proceso de Cancelación de Contrato por incumplimiento con el mismo”**. (Énfasis en original, subrayado suplido).
- 9 de octubre de 2015: el Departamento envió a la señora Hernández un documento que intituló *Segunda Carta*.⁸ Se refirió a un intento fallido que realizó el Departamento, el 1 de octubre de 2015, para notificarle sobre el proceso de re-examen. Le citó para el 15 de octubre de 2015. Por último, le advirtió que, de no comparecer a esta cita, estaría en incumplimiento serio con los requisitos del Reglamento 8624, *supra*, **“lo cual le pone en riesgo de que se inicie el proceso de cancelación de contrato.”** (Énfasis suplido).
- 19 de octubre de 2015: el Departamento envió a la señora Hernández un documento que

⁷ Apéndice *Apelación*, pág. 15; Autos originales TPI.

⁸ Apéndice *Apelación*, pág. 14; Autos originales TPI.

intituló *Tercera Carta*.⁹ Se refirió a la citación de la *Segunda Carta*. Además, le citó con carácter de urgencia, para el 29 de octubre de 2015 a las 9:30 a.m. Le apercibió que, de no comparecer, su caso se remitiría "a la división legal del Agente Administrador [...] para iniciar la intención de [C]ancelación de [C]ontrato." (Énfasis suplido).

- 1 de noviembre de 2015: el Departamento envió a la señora Hernández un documento que intituló *Evidencias Pendientes de Re-examen Anual*. Le informó que aun debía ciertos documentos y los desglosó. Dejó en blanco los renglones con la fecha en la cual la señora Hernández debería someter los documentos. Le apercibió que, de no entregarlos, su caso sería referido al área legal por incumplimiento con el requisito de entrega de documentos para el re-examen anual. (Énfasis suplido).
- 26 de enero de 2016: el Departamento envió a la señora Hernández un documento que intituló *Carta de cita Urgente*.¹⁰ Le indicó que debía acudir a la Oficina de Administración el 29 de enero de 2016, a las 2:30 p.m. Le indicó, además, ciertos documentos que debía llevar.
- 26 de enero de 2016: el Departamento envió a la señora Hernández un documento que intituló **NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.¹¹ (Énfasis en original). A continuación, se transcribe:

NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

26 de enero de 2016
 Aracelis Hernández
 Nombre Jefe de Familia
 Residencial: Jardines de Oriente
 Edif. 1 Apto. 6

Estimado residente:

Debido a que usted ha incumplido con su contrato de arrendamiento con la Administración de Vivienda Pública, éste será cancelado, como sigue:

Fecha de Cancelación de Contrato: 01/31/2016

Razón para la cancelación:

Incumplimiento de reexamen anual.

De usted no desalojar la unidad a la fecha mencionada arriba, se procederá con la acción

⁹ Apéndice *Apelación*, pág. 13; Autos originales TPI.

¹⁰ Apéndice *Apelación*, pág. 11; Autos originales TPI.

¹¹ Apéndice *Apelación*, pág. 10; Autos originales TPI.

correspondiente por Ocupación Ilegal.
(Énfasis y subrayado suplido).

- 16 de febrero de 2016: el Departamento envió una carta a la señora Hernández.¹² Indicó que el 10 de febrero de 2016, la señora Hernández entregó ciertos documentos para realizar el trámite de re-examen anual, pero aun restaban otros por entregar. Informó que tenía diez (10) días laborables para presentarlos y le citó para el 19 de febrero de 2016, a las 10:30 a.m. Le advirtió que, de no comparecer a la cita, estaría en incumplimiento serio con las disposiciones del Reglamento 8624, *supra*, lo que constituiría "una causa para no renovar el Contrato efectivo a 1 de marzo de 2016". Esta fue la vez primera, y única, que el Departamento aludió a la no-renovación como consecuencia del incumplimiento con los requisitos de re-examen. De manera inexplicable, esta comunicación se remitió simultáneamente con la **NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN**. (Énfasis en original).

Esta cronología habla por sí sola y no permite la pretensión del Departamento de que este Tribunal concluya que, en verdad, se trató de un proceso de no renovación, en lugar de una cancelación de contrato, según le indicó a la señora Hernández repetidamente. En este caso, el Departamento tipificó el procedimiento como uno de Cancelación de Contrato y así lo consignó, irremediablemente, en al menos (5) comunicaciones que emitió a la señora Hernández, incluyendo la que intituló **NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN**. (Énfasis en original). En esta última, el Departamento indicó --al menos en tres (3) instancias-- que se trataba de un proceso de cancelación de contrato. Se reitera que, con excepción de una misiva que, dicho sea de paso, el Departamento cursó simultáneamente el 16 de febrero de 2016, este --en todo momento-- apercibió a la señora Hernández que su incumplimiento con los requisitos de re-examen podría conllevar la cancelación del Contrato.

¹² Apéndice *Apelación*, pág. 9; Autos originales TPI.

Si bien el nombre no hace la cosa, el Departamento no puede escudarse en ciertas disposiciones del Contrato y del Reglamento 8624, *supra*, para justificar su incumplimiento con la reglamentación aplicable, y su mandato con respecto a la disponibilidad de una vista en estas circunstancias. La "distinción" del Departamento entre la no renovación y la cancelación del Contrato no persuade a este Tribunal. Más bien parece un subterfugio semántico. Los documentos que emitió el Departamento no mienten. Indican, reiteradamente, que la señora Hernández se exponía a la cancelación de su Contrato. Si existe duda, esta se disipa con el Aviso de Cancelación de Contrato que emitió el Departamento posteriormente.

De nuevo, este Tribunal estima que el Departamento no puede resguardarse en abstracciones de ciertas disposiciones del Contrato para justificar su incumplimiento con el debido proceso de ley. Su intención retroactiva de tratar el caso de la señora Hernández como uno de no renovación, está en conflicto insalvable con sus propias actuaciones. Con estas, el Departamento violentó la política pública de protección y reparación social en la vivienda pública.

En fin, el Reglamento 8624, *supra*, exigía que, al emitir la Intención de Cancelación, el Departamento:

- 1) le indicara a la señora Hernández su derecho a solicitar una vista informal; y 2) le advirtiera que, de no solicitarla dentro de los diez (10) días laborables, se continuaría con el proceso de cancelación; máxime, cuando la consecuencia era el desahucio de una vivienda que la señora Hernández ha ocupado durante veinticuatro (24) años. No lo hizo. Por ende, este Tribunal está

obligado --por la letra de la reglamentación del Departamento-- a concluir que este violentó postulados básicos del debido proceso de ley que le asiste a la señora Hernández. Se cometió el error segundo.

IV.

Por los fundamentos que se exponen arriba, se revoca al TPI. Se ordena al Departamento notificar a la señora Hernández de su derecho a solicitar una vista informal conforme requiere el Reglamento 8624, *supra*, y se ordena al Departamento continuar los procesos de manera consistente con lo resuelto aquí.

La Juez Lebrón Nieves concurre sin opinión escrita.

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

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