Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ALEX RAFAEL RIVERA PORTELA APELANTE V. JUNTA DE DIRECTORES DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS LOS ROBLES APELADO	KLAN201900709 KLAN201900844	*Apelación* Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: SJ2017CV01539 Sobre: Revisión Judicial

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de enero de 2020.

La Sra. Irma González Torres socia fundadora de la Cooperativa de Vivienda Los Robles y abuela de Alex Raphael Rivera Portela, falleció intestada el 8 de abril de 2017. En Resolución emitida el 15 de mayo de 2017 el TPI declaró a Irma Leticia y MariRosa, ambas de apellidos Portela González, como sus únicas y universales herederas. La segunda repudió la herencia mediante Escritura Pública. La primera, madre de Alex Raphael Rivera Portela expresó bajo juramento, el 13 de junio de 2017, que "teniendo un interés de socio en el apartamento 305-B de la Cooperativa de Vivienda Los Robles… transfier[o] dicho interés, derecho y participación a [mi] hijo Alex Raphael."

El 20 de julio de 2017 la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda Los Robles emitió una Resolución donde determinó que Alex R. Rivera Portela no era socio de la Cooperativa, ni miembro de la composición familiar de la socia Irma González Torres al momento de su fallecimiento, además de

no ser su heredero. Consecuentemente, carece de derecho a residir en el apartamento sito en esa Cooperativa, por lo que ordenó su desalojo.

En desacuerdo Rivera Portela, el 21 de agosto de 2017, presentó "Petición de Revisión Judicial de Resolución al amparo del Artículo 35.8 de la Ley Núm. 239 de 1 de septiembre de 2004 la Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004." En la misma, solicitó la paralización de la orden de desalojo. A esa petición se le asignó el alfanumérico SJ2017CV01539 (901).

Trabada la controversia, en la vista celebrada el 28 de agosto de 2017, las partes acordaron paralizar el desalojo hasta tanto se dilucidara el proceso de revisión judicial. Por su parte, Rivera Portela acordó cumplir con los reglamentos y normas de la Cooperativa Los Robles. Así las cosas, el asunto se encausó por la vía ordinaria.

La convivencia en la comunidad Cooperativa Los Robles siguió su curso, y como consecuencia de ello, la Cooperativa notificó varios incidentes que reflejaban violaciones al reglamento y código de conducta en la comunidad por parte de Rivera Portela. Por su parte, Rivera Portela no actualizó, suplementó o completó su solicitud de admisión. El 28 de mayo de 2018 la Junta de la Cooperativa le notificó querella a Rivera Portela por entre otras, 27 infracciones al Reglamento. Fue citado a vista para darle la oportunidad de ser oído y presentar toda la evidencia a su favor relacionada a la querella, mas no compareció.

El 8 de marzo de 2019 la Junta dictó Resolución Final sobre morosidad, decretó probados los hechos imputados en la querella, ordenó el desalojo del apartamento 305-B y advirtió de términos

para el trámite ulterior. Esa resolución fue debidamente notificada. Rivera Portela nuevamente, nada hizo.

Consecuentemente, el 22 de mayo de 2019, la Cooperativa solicitó el archivo de la causa SJ2017CVO1539 (901) por académico.

El 28 de mayo de 2019 el TPI dictó Sentencia donde consignó lo siguiente:

> De conformidad con los acuerdos recogidos en la Resolución de este Tribunal de 15 de septiembre de 2017, la Cooperativa acordó paralizar el desalojo del Sr. Rivera hasta tanto este Tribunal pasara juicio sobre los méritos de la revisión judicial aquí solicitada, a cambio de la contraprestación del Sr. Rivera de cumplir a cabalidad los reglamentos y las normas aplicable a todas las personas que residen en la Cooperativa.
>
> Conforme a ese contrato, el Sr. Rivera permanece disfrutando de un estado provisional, mientras se dilucida el reclamo de elegibilidad como socio del recurrente.
>
> Pendiente ante la consideración de este Tribunal la revisión de la Resolución de la Cooperativa, a tenor con las funciones que le confirió la Ley, la Junta citó al recurrente a una vista para reevaluar su solicitud de admisión y adjudicar la violación de ciertas faltas al Reglamento de la Cooperativa que le fueron imputadas.
>
> El recurrente a pesar de haber sido notificado, optó por no defender su posición al respecto ni recurrir de las determinaciones de la Cooperativa. Por tanto, la determinación de la Cooperativa denegándole al Sr. Rivera su solicitud de socio advino final y firme, lo que tomó académico este caso.
>
> **SENTENCIA**
>
> En mérito de lo expresado, resolvemos dejar sin efecto los remedios provisionales pactados por las partes y contenidos en nuestra Resolución de 15 de septiembre de 2017 y decretamos el archivo de este caso por haberse tornado académico.

Inconforme con esa sentencia, el 28 de junio, Rivera Portela presentó la apelación KLAN201900709, arguyó que

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PARTE RECURRIDA-APELADA PODÍA LLEVAR A CABO VISTAS Y

> DILUCIDAR ASUNTOS RELACIONADOS AL SEÑOR ALEX RAPHAEL RIVERA PORTELA CUANDO EN NINGÚN LUGAR DE LA RESOLUCIÓN DEL 30 DE AGOSTO DE 2018 (CONTRARIO A LO QUE SOSTIENE LA PARTE APELADA) SE AUTORIZABA A TAL ACTUACIÓN; Y CON TODO RESPETO SE SOMETE QUE NO SE PODÍA PROVEER TAL AUTORIZACIÓN PORQUE ESTABA PENDIENTE UNA PETICIÓN DE REVISIÓN JUDICIAL Y PORQUE ADEMÁS, POR ACUERDO DE LAS PARTES, Y DETERMINADO DESDE EL INICIO DEL CASO, SE HABÍA ORDENADO LA PARALIZACIÓN DE LA DECISIÓN DE LA APELADA Y SE HABÍA ORDENADO MANTENER EL STATUS *QUO* PERMITIENDO AL SEÑOR RIVERA PORTELA AL USO DEL APARTAMENTO ASÍ COMO DE LOS ELEMENTOS A LOS QUE TIENE DERECHO HASTA TANTO CONCLUYERA EL CASO.

Mientras tanto, el 9 de mayo, transcurridos más de treinta (30) días de haberse notificado la Resolución Final sobre Morosidad y toda vez que Rivera Portela continuaba ocupando el apartamento, la Cooperativa presentó una acción de desalojo y lanzamiento en su contra, se le asignó el alfanumérico SJ2019CV04634 (508). Previa celebración de vista, donde las partes tuvieron la oportunidad de argumentar sus posiciones respecto al desahucio, el 28 de junio de 2019 el TPI dictó sentencia desestimatoria. En síntesis, tomó conocimiento judicial de los hechos procesales de la causa SJ2017CV01539 aquí expuestos, añadiendo:

> 6. El 8 de marzo de 2019 la Junta de Directores de la Cooperativa de Viviendas Los Robles determinó y notificó en la misma fecha que Alex Raphael Rivera Portela, sus co-solicitantes y ocupantes en precario de la unidad de viviendas 305-B incurrieron en un patrón de violentar el Reglamento de la Cooperativa al ignorar las normas de convivencia de la Cooperativa. Conforme a ello, Alex Raphael Rivera Portela fue notificado que debía desalojar el apartamento 305-B al cumplirse el término de (30) días de la notificación de la referida Resolución, al amparo del artículo 35.6 de la Ley General de Cooperativas de Puerto Rico, 5 LPRA sec. 4586.
>
> 7. El 9 de mayo de 2018 la Cooperativa de Viviendas Los Robles recurre al Tribunal en solicitud de Desalojo y Orden de Lanzamiento para que se ejecute el lanzamiento de Alex Raphael Rivera Portela del apartamento 305-B, en el caso de autos.

> 8. El 28 de mayo de 2018 la sala 901 de este Tribunal dictó Sentencia determinando que la controversia se había tornado académica por lo cual no intervendría en la dilucidación de la controversia. De dicha determinación, el demandado anunció que recurrirá al Tribunal de Apelaciones.

Por ello, concluyó que, al no ser final y firme la sentencia en el SJ2017CV01539 y Rivera Portela haber manifestado interés en recurrir de la misma, era prematuro celebrar una vista de desahucio en el SJ2019CV04634 y desestimó sin perjuicio la demanda. El 2 de julio la Cooperativa solicitó reconsideración, la que al día siguiente fue denegada.

En desacuerdo, la Cooperativa acudió a este foro el 31 de julio, el asunto fue identificado con el alfanumérico KLAN201900844 y asignado al Panel VIII. En el mismo, señaló como error cometido por el TPI:

> DETERMINAR QUE EL NÚM. DE CASO SJ2019CV04636 ESTABA RELACIONADO Y DEPENDÍA DE LA RESOLUCIÓN DEL CASO NÚM. SJ2017CV01539, ENTRE LAS MISMAS PARTES, Y NO RECONOCER QUE LOS HECHOS Y CONDUCTA IMPUTADA EN EL SJ2019CV04634 ERAN SEPARADOS E INDEPENDIENTES Y NO SE ENCONTRABAN BAJO LA CONSIDERACIÓN DEL TPI EN EL SJ2017CV01539.

Habida cuenta de que el mismo estaba relacionado al KLAN201900709, el Panel VIII lo remitió ante nuestra consideración, para evaluar la conveniencia de consolidar. Previo estudio, el 21 de agosto de 2019 emitimos "Resolución" en la que ordenamos la consolidación de ambo recursos, instruyendo presentar todo escrito subsiguiente en el recurso más antiguo.

Transcurrido el término concedido por nuestro reglamento para presentar alegatos en oposición, estamos en posición de resolver y así lo hacemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

La Ley 239-2004, "Ley General de Sociedades Cooperativas", 5 LPRA sec. 4381-4667 *et seq*., tiene como

objetivo "dotar a las cooperativas y al sector cooperativo, en general, de un marco jurídico para su organización, funcionamiento y regulación." Artículo 1.1 de la Ley 239-2004, 5 LPRA sec. 4381 (nota). Cada cooperativa tendrá un reglamento interno para regir el funcionamiento de la cooperativa. Artículo 35.1 de la Ley 239-2004, 5 LPRA sec. 4581.

La persona se convierte en socio de una cooperativa mediante su participación en el acto de incorporación o por resolución de la Junta aceptando su admisión a solicitud del interesado. Artículo 7.0 de la Ley Núm. 239-2004, 5 LPRA sec. 4430. La Junta podrá denegar la admisión de una persona como socio de la cooperativa cuando no cumpla con los requisitos de admisión establecidos en el reglamento de la cooperativa. Artículo 7.2, 5 LPRRA sec. 4432.

De ocurrir un cambio en la condición civil del socio, sea por razón de divorcio, separación u otra causa, o si ocurre cualquier otro evento que le impida al socio continuar siendo socio de la cooperativa, la Junta de Directores deberá evaluar si el remanente de la composición familiar cumple con los requisitos de admisión establecidos en el reglamento de la cooperativa. De no cumplir con dichos requisitos, la Junta de Directores podrá ordenar el desalojo de la unidad de vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido en este capítulo y en el reglamento de la cooperativa. Artículo 35.3, 5 LPRA sec. 4583.

Si una solicitud de admisión como socio es rechazada por la Junta de Directores, y el solicitante entiende que la decisión es contraria a la ley y a las cláusulas de la cooperativa, podrá solicitar la revisión ante el comité de supervisión. El comité de supervisión redactará un informe con recomendaciones a la Junta de

Directores para que éstos tomen la decisión, la cual será final y firme. Artículo 7.3, 5 LPRA sec. 4433.

El Artículo 35.8 de la Ley Núm. 35.8 instruye que,

> Toda persona que resulte perjudicada por una determinación final de la Junta de Directores, y que haya agotado todos los recursos ante la Junta, tendrá derecho a que el Tribunal de Primera Instancia revise dicha decisión.
>
> La interpretación de las disposiciones de este subcapítulo se harán en consideración a la protección de la naturaleza social especial de este tipo de vivienda comunitaria y al derecho cooperativo. No se aplicará otro tipo de normativa cuyo efecto sea contrario a esto. Por ejemplo, los términos referentes a lo que constituye conducta indebida no se interpretarán conforme a los estándares más estrictos de derecho penal.
>
> Los procedimientos para la revisión judicial habrán de iniciarse radicando en la sala con competencia del Tribunal de Primera Instancia la petición correspondiente dentro de los treinta (30) días de haberse notificado por correo certificado la decisión final de la Junta. Este término será de carácter jurisdiccional. Copia de la petición se enviará a la Junta y a las partes envueltas.
>
> La radicación de la petición de revisión judicial no impedirá que se ponga en afecto la decisión de la Junta, a menos que, el tribunal examinador ordene la suspensión de la misma mientras esté pendiente la revisión, previa justificación de causa para ello.
>
> Cualquier parte que resulte perjudicada por la sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá solicitar la revisión de dicho fallo mediante certiorari, dentro de los treinta (30) días del archivo en autos de la decisión del Tribunal de Primera Instancia. Este término será de carácter jurisdiccional.

5 LPRA sec. 4580

Respecto al desalojo, el artículo 35.7 de la Ley 239-2004, indica que, "si la Junta determina el desalojo de una persona y ésta 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."[…]. 5 LPRA sec. 4587.

Es doctrina reiterada que, los tribunales solamente podemos evaluar aquellos casos que son justiciables. Bhatia Gautier v. Gobernador, 199 DPR 59 (2017); Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz, 180 DPR 920 (2011). Una controversia no es justiciable cuando: (1) se procura resolver una cuestión política; (2) una de las partes carece de legitimación activa; (3) hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica; (4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o (5) se intenta promover un pleito que no está maduro. *Íd.*

De los hechos que informa esta causa, surge que el 20 de julio de 2017 la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda Los Robles requirió el desalojo de Alex Rivera Portela del apartamento 305B de la Cooperativa, por este no ser socio, no haber completado el proceso para ser socio de la Cooperativa, no ser miembro de la composición familiar ni heredero de su abuela, quien era la socia de la Cooperativa.

Inconforme, Rivera Portela presentó un recurso de revisión judicial ante el TPI. Luego de varios trámites, las partes acordaron paralizar el trámite judicial respecto al desahucio, hasta la resolución final del caso. Mientras tanto, Rivera Portela se comprometió a cumplir con los reglamentos y normas de la Cooperativa.

Por ello, el 13 de junio de 2017 Rivera Portela presentó una solicitud para ser admitido como socio en la Cooperativa. La Cooperativa evaluó en los méritos la solicitud de admisión y casi un año después, el 5 de junio de 2018 la denegó. Razonó que Rivera Portela no cumplió con los requisitos para su inclusión como socio. En la resolución le advirtió del término jurisdiccional de quince (15) días para solicitar reconsideración al comité de

supervisión. De igual manera, le concedió la oportunidad de solicitar una vista.

El señor Rivera Portela no solicitó reconsideración, por lo que advino final y firme la decisión. Aun así, la Junta lo citó a vista el 5 de julio de 2018, mas tampoco compareció, ni acreditó justa causa para su ausencia. Ante ello, el 13 de julio de 2018, la Junta reiteró su determinación del 5 de junio de 2018, mediante la cual denegó la solicitud de admisión a la Cooperativa.

Concluido ese trámite, la Cooperativa le solicitó al TPI la culminación de los remedios provisionales, por haberse tornado el caso académico. Luego de escuchar a las partes, el 28 de mayo de 2019 el TPI determinó que, la determinación de la Junta de no admitir como socio a Rivera Portela advino final y firme, lo que tornó académico el caso. Rivera Portela nos solicita la revisión de ese dictamen. Evaluamos.

Como vemos, mientras el desahucio de Rivera Portela, SJ2017CVO1539 estaba paralizado, este solicitó ser incluido como socio de la Cooperativa. Para ello, la Junta revisó si figuraba como miembro de la composición familiar de la socia, su abuela, y requirió ciertos documentos que él obvió presentar en el proceso de solicitud. A su vez, evaluó otros documentos como, declaraciones juradas, el récord criminal, su historial crediticio e información de empleo. Luego de ese análisis, denegó la solicitud de admisión de Rivera Portela a la Cooperativa y le instruyó el procedimiento a seguir. De esta determinación, Rivera Portela podía solicitar revisión a los fines de agotar el procedimiento provisto por el artículo 7.3 de la Ley Núm. 239, *supra*. No obstante, no lo hizo, aun así, la Junta le dio la oportunidad de

acudir a una vista, a la que tampoco compareció. De manera que, la determinación fue reiterada el 13 de julio de 2018.

La Junta de Directores actuó conforme el artículo 35.3 de la Ley 239-2004, al evaluar si el solicitante cumplía con los requisitos de admisión. Al denegarse la solicitud de Rivera Portela para ser incluido como socio, la acción de revisión judicial que este había incoado previamente para impedir el desalojo, se tornó académico. Con ello, finalizó la controversia. Por tanto, confirmamos, por correcta la sentencia emitida por el TPI el 28 de mayo de 2019.

Respecto a la causa KLAN201900844 el Civil Núm. SJ2019CV04634 presentada por la Cooperativa, esta versa sobre hechos relacionados a la conducta y desempeño comunitario que exhibió Rivera Portela, más con la misma consecuencia legal, el desahucio. La Cooperativa emitió una Resolución el 8 de marzo de 2019, en la que determinó que Rivera Portela, incurrió en un patrón de incumplimiento con el Reglamento al ignorar y violentar las normas de convivencia. A este, se le extendió la oportunidad de ser escuchado, sin que compareciera, razón por la cual se ordenó el desalojo de la propiedad en el término de treinta (30) días.

Al transcurrir el término para desalojar la propiedad, sin que ello ocurriera, la Cooperativa acudió al TPI, en la causa SJ2019CV04634 para solicitar el lanzamiento. Esta petición surgió a raíz de conducta antisocial. Esta acción, es una independiente y separada a la que atendía el TPI bajo el alfanumérico SJ2017CV01539, la cual versaba sobre la admisión de Rivera Portela como socio de la Cooperativa. De manea que, el desahucio solicitado es por un asunto de convivencia, que nada tiene que ver

con la inclusión o no de Rivera Portela como socio de la Cooperativa.

Al tratarse de un asunto de incumplimiento con las normas de convivencia, controversia distinta a la que previamente atendía el TPI, nada impedía que el foro de instancia continuara hasta la final disposición de la referida causa. La acción estaba madura, pues el desalojo y lanzamiento por conducta no dependía del caso donde se cuestionaba su inclusión o no como socio en la Cooperativa. Ante ello, revocamos la sentencia emitida por el TPI en la causa SJ201904634 e instruimos atender el asunto.

DICTAMEN

Por las razones antes expresadas, CONFIRMAMOS la sentencia por academicidad emitida por el foro de instancia el 28 de mayo de 2019 en el caso SJ2017CV01539. A su vez, REVOCAMOS la sentencia emitida el 28 de junio de 2019, en la causa SJ201904634. En esta el foro de instancia desestimó sin perjuicio la acción de desalojo por ser prematura. Consecuentemente, se ordena la continuación de los procedimientos en esta última.

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

La Jueza Soroeta Kodesh disiente sin opinión escrita.

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