

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

JANICE VELÁZQUEZ
RIVERA
Recurrente

v.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO p/c
ADMINISTRACIÓN DE
VIVIENDA PÚBLICA c/p
DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA PÚBLICA p/c
INDIVIDUAL
MANAGEMENT AND
CONSULTANT, INC
Recurrido

KLRA201900777

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente de la
Administración de
Vivienda Pública de
Puerto Rico

Sobre:
Cancelación de
contrato de
arrendamiento por
actividad criminal

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Cortés González.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Comparece la recurrente, Janice Velázquez Figueroa, y nos solicita la revisión de una *Resolución* del 12 de noviembre de 2019, que emite el oficial examinador de *Individual Management and Consultant, Inc.*, agente administrador de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP), que declara ha lugar la cancelación del *Contrato de arrendamiento* suscrito con la recurrente. Dicho dictamen, concluye que la recurrente incumplió el contrato de arrendamiento por mantener en su vivienda, una persona que cometía actos criminales relacionados con drogas y armas que ponían en peligro la salud y seguridad de otros residentes.

Mediante *Resolución* emitida el 9 de diciembre de 2019, la agencia recurrida, por conducto de *Individual Management and Consultant, Inc.*, denegó la solicitud de reconsideración de la recurrente.

Por las razones que exponremos a continuación,

REVOCAMOS la decisión recurrida.

-I-

El 1ro de noviembre de 2015, la recurrente y la recurrida, la AVP, representada en dicho acto por su agente administrador, *Individual Management and Consultant, Inc.*, suscriben un *Contrato de arrendamiento/lease agreement* de un apartamento en el Residencial Dr. José N. Gándara en el municipio de Ponce, Puerto Rico, en donde la recurrente residiría con sus dos hijos menores de edad. En lo particular, las partes acordaron que el contrato continuaría vigente mientras la parte arrendataria y su familia reuniesen los requisitos para ser residentes de Vivienda Pública, según lo requieren las leyes y reglas aplicables para recibir los beneficios del programa de Vivienda Pública, así como mientras cumpliesen con todas las cláusulas y condiciones contractuales pactadas.

El 12 de julio de 2018, las partes contratantes, entre ellas el hijo de la recurrente, acordaron realizar una primera enmienda al contrato de arrendamiento. En la misma, entre otras cosas, se acordó sustituir y enmendar el párrafo B de la *Cláusula Décimotercera* en lo que respecta a la cancelación del contrato, para que la misma dispusiese lo siguiente:

B. La Arrendadora se reserva el derecho de cancelar este Contrato si el Arrendatario incumple con: (i) cualquiera de las cláusulas de esta Sección; (ii) cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato; (iii) el *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*; o (iv) cualquier regla o política aplicable. La cancelación del Contrato conllevará el desahucio de la familia de la Unidad si ésta no abandona la misma oportunamente.¹

Por su parte, el 10 de enero de 2019, los mismos contratantes, suscribieron el *Complemento de contrato*

¹ Ap. 27 del anejo 3 del recurso.

mediante el cual la parte arrendadora reexaminaría a la recurrente. Entre otras cosas, en dicho documento la recurrente actualizó su composición familiar, por lo cual hace constar que su familia la componían ella, su hijo de 21 años de edad y su hija de 16 años de edad.

Meses más tarde, el 9 de octubre de 2019, la recurrente recibe una *Intención de cancelación de contrato de arrendamiento* suscrita por la presidenta de *Individual Management & Consultant, Inc*, notificándole que, ante su incumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias contractuales, efectivo el 9 de noviembre de 2019, su contrato de arrendamiento con la AVP sería cancelado. Se le indicó, que dicha cancelación se debió a la orden de arresto (*Arrest Warrant*) del 25 de septiembre de 2019, que las autoridades federales expidieron en contra de su hijo, José M. López Velázquez, parte contratante en el arrendamiento.² En la misma, se le imputó al señor López Velázquez, la comisión de actos delictivos relacionados con la actividad criminal de tráfico de drogas y armas. Todo ello, a pesar de orientarles sobre su responsabilidad de cumplir las cláusulas contractuales y de haberles hecho entrega y explicado el *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. En apoyo a la *Intención de cancelación*, la misiva hace referencia específica de la *Secc. 18.1.2* del *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* y a la *Séptima y DécimoTercera Partes del Contrato de arrendamiento*.

En desacuerdo con la cancelación de su contrato, el 18 de octubre de 2019, la recurrente instó una *Solicitud*

² Orden de arresto número: 19-604 (PAD).

de Vista en la que asevera que no tenía conocimiento de la actividad criminal que le imputaban a su hijo. En su consecuencia, el 7 de noviembre de 2019, la directora de ocupación del Área de selección y ocupación del Programa de Integridad de residentes de la AVP, le envió a la recurrente una *Notificación de vista*, indicándole la fecha, lugar y hora de la misma; así como los hechos constitutivos de su incumplimiento contractual. Específicamente, se le notifica a la recurrente que los hechos que motivaron la cancelación del contrato fueron los siguientes:

El arrendatario tiene la obligación de asegurar a la arrendadora que él o ella, ni ningún miembro de la composición familiar, huésped y/o cualquier persona bajo su control, realice (A) cualquier actividad criminal que amenace la salud, seguridad o derecho al disfrute pacífico de uso de las áreas comunales y vecinales de otros residentes o empleados autorizados por la arrendadora (B) cualquier actividad criminal relacionada con drogas realizada dentro o fuera de los predios del residencial donde ubica la unidad arrendada.

Así las cosas, el 12 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la *Vista administrativa* ante el oficial examinador. A la misma, compareció la recurrente y la AVP, representada por la *Individual Management and Consultant, Inc.* En dicha *Vista*, la recurrente se expresó y presentó evidencia en apoyo a su petición de que no le cancelaran el contrato de arrendamiento. En lo pertinente, indicó que su hijo era mayor de edad y responsable de lo que hacía. Aseguró que, desde hacía 6 meses, su hijo ya no residía con ella. Aseveró, que le había solicitado a la administradora del residencial que diera de baja del contrato a su hijo, pero ella le dijo que no tenía que hacerlo hasta tanto le dieran a éste una vivienda. Para ello, la recurrente presentó evidencia de los turnos que hacía en todos los residenciales a los cuales solicitó vivienda, uno con fecha del 18 de julio de 2019 y otro con fecha del 18 de

septiembre de 2019. Indicó, que desconocía donde se estaba quedando su hijo. Informó, que los agentes federales llegaron como a las 5:15 de la madrugada, pero ella no sabía dónde se estaba quedando su hijo. Alegó, haberle pedido a su hijo que se entregara a las autoridades porque no quería tener más problemas por esa situación. Afirmó, que su hijo iba a su casa solamente a buscar el plato de comida, el cual se llevaba, pues no comía en su casa porque recibía los cupones por él. Puntualizó, que no quería perder su techo por su hija y por ella.

Luego de escuchar los planteamientos de ambas partes y la evidencia ofrecida y amparado en las guías de la AVP y su Reglamento sobre *las políticas de admisión y ocupación continuada en los residenciales públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, el 12 de noviembre de 2019, el oficial examinador emite la correspondiente *Minuta* y consigna los argumentos de la recurrente. Mientras, el 26 de noviembre de 2019, el oficial examinador emite la *Resolución* recurrida. En la misma, el oficial examinador formula su *Recomendación y Disposición* por medio de la cual declara ha lugar la cancelación del contrato de la recurrente. Concluye, que luego de evaluar los hechos del caso, se desprende que la recurrente incumplió con el *Contrato de arrendamiento* al mantener en su unidad una persona que cometía actos criminales relacionados con drogas y armas, poniendo en riesgo la salud y seguridad de otros residentes.

En desacuerdo, el 2 de diciembre de 2019, la recurrente insta una *Solicitud de reconsideración*. El 9 de diciembre de 2019, la AVP emite una *Resolución* en reconsideración mediante la cual, se reitera en declarar ha lugar la cancelación del contrato de arrendamiento de la recurrente.

Insatisfecha, el 16 de diciembre de 2019, la recurrente interpone, por derecho propio, un *Recurso de revisión administrativa*. No obstante, aunque el recurso que nos ocupa no formula claramente señalamientos de error, una lectura del mismo, revela que la recurrente alega que la AVP incidió al declarar ha lugar la cancelación de su contrato de arrendamiento, ante el arresto de su hijo por presuntos actos criminales. Asevera que, en el momento del arresto, su hijo no estaba en su casa.

-II-

A. La revisión judicial

La Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 201-2003, establece que, como Tribunal de Apelaciones, estamos facultados para revisar las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas. Art. 4006(c) 4 LPRA sec. 24(y) (c). Mientras, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA secs. 9601, *et seq.*, delimita el alcance de la revisión judicial de las decisiones administrativas.

Como axioma de la doctrina de revisión judicial, sabido es que los tribunales apelativos venimos llamados a otorgar amplia deferencia a las decisiones de las agencias administrativas. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 2019 TSPR 59, 202 DPR ____ (2019). Ello, en atención a la experiencia y pericia que se presume tienen dichos organismos para atender y resolver los asuntos que le han sido delegados. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 2018 TSPR 157, págs. 8-9, 201 DPR _____ (2018). Desde luego, la norma anterior nunca ha pretendido ser absoluta. Por eso, los tribunales no podemos imprimirle un sello de corrección, so pretexto de deferencia, a las determinaciones o interpretaciones administrativas irrazonables, ilegales, o

simplemente, contrarias a derecho. *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 746 (2012).

Es decir, el que los tribunales den un alto grado de deferencia a los dictámenes de las agencias, no significa una abdicación de la función revisora del foro judicial. *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116 (2000). Por el contrario, los tribunales tienen el deber de proteger a los ciudadanos contra posibles actuaciones *ultra vires*, inconstitucionales o arbitrarias de las agencias. Por tanto, las determinaciones de los foros administrativos no gozan de deferencia cuando éstos actúan de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o ante la ausencia de prueba adecuada o cuando la agencia cometió error manifiesto en la apreciación de la misma. *Comisionado v. Prime Life*, 162 DPR 334 (2004). Así pues, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y, (3) las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003).

Nótese, que la revisión judicial de decisiones administrativas tiene como fin primordial delimitar la discreción de los organismos administrativos para asegurar que éstos ejerzan sus funciones conforme la ley y de forma razonable. *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279 (1999). Ahora bien, según lo dispone la Secc. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675, “[l]as conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.” El razonamiento detrás de esta disposición es a los tribunales, a quienes les corresponde la tarea de

interpretar las leyes y la Constitución. *Pueblo v. Méndez Rivera*, 188 DPR 148, 157 (2013).

Sin embargo, lo anterior no quiere decir que los tribunales deben descartar livianamente las conclusiones de derecho hechas por las agencias administrativas. La jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico tiende a señalar que los tribunales deben dar gran peso y deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que hagan las agencias con respecto a las leyes y reglamentos que éstas administran. Ello, debido a que por tratarse de áreas del derecho que manejan a diario, las agencias desarrollan un conocimiento especializado al respecto que no debe ser menospreciado. *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70 (2000). El criterio de revisión en cuanto a las interpretaciones legales hechas sobre los estatutos que maneja la agencia debe ser también uno de razonabilidad. Aun así, la deferencia que merecen estas interpretaciones legales cede ante una actuación irrazonable o ilegal que justifique que el tribunal ejerza su función revisora en protección de la ciudadanía. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003).

B. Ley de Procedimiento para cancelar contratos de arrendamiento

La *Ley de Procedimiento para cancelar contratos de arrendamiento*, Ley Núm. 171-2001, 17 LPRA sec. 1015, et seq., estableció las directrices por las cuales se debe regir la AVP y los agentes privados que administran unidades de vivienda pública, al cancelar un contrato de arrendamiento en caso de incumplimiento del mismo por actividad criminal.

En la Exposición de Motivos de este estatuto, se dispone que con esta legislación se pretenden establecer unos parámetros claros a los fines de poder cumplir con

los verdaderos objetivos propuestos, la necesidad de proteger a los residentes de las comunidades de vivienda pública del embate de la criminalidad y evitar que se cometan injusticias contra personas inocentes y de escasos recursos económicos al autorizar que se desahucie a una familia entera por el mero hecho de que algunos de sus miembros o sus invitados estén involucrados en actividades criminales, como el trasiego de drogas. Con esta legislación se reconoce el concepto del *tercero inocente*, definiéndolo como cualquier persona que reside en una unidad de vivienda pública objeto de investigación por alegada conducta criminal, que no ha participado directa o indirectamente de los hechos investigados. Art. 1(f), 17 LPRA sec. 1015(f).

Por su parte, en el Art. 2 de esta ley, 17 LPRA sec. 1015a, se dispone que antes de comenzar cualquier proceso de cancelación de contrato y desahucio, se preparará un informe, en el cual se considerará lo siguiente:

(a) La gravedad de la falta o delito cometido que provoca la cancelación del contrato versus el daño que ocasionaría al núcleo familiar residente de la unidad familiar la cancelación del contrato y el lanzamiento de la vivienda ocupada.

(b) La disponibilidad de recursos del núcleo familiar para obtener vivienda.

(c) La presencia de menores, ancianos o incapacitados que conforman el núcleo familiar.

(d) El grado de control que ejerce o que puede ejercer el arrendatario sobre la persona que comete la falta o delito que da lugar a la cancelación del contrato y al desahucio.

(e) La existencia de una víctima de violencia doméstica en el núcleo familiar y las consecuencias de la cancelación del contrato de vivienda en el núcleo familiar.

(f) Las gestiones por parte del arrendatario para evitar la conducta o acción de la persona que provoca la cancelación del contrato y el desahucio.

(g) La falta de conocimiento del arrendatario en cuanto al comportamiento, acciones o conducta de

la persona que provoca la cancelación del contrato y el desahucio.

(h) Cualquier otra consideración que se tenga a bien ponderar en aras de evitar la cancelación del contrato de vivienda pública a terceros inocentes.

(i) Considerarse la totalidad de las circunstancias de cada caso, incluyendo la seriedad de la falta o incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda pública cometido por el residente o inquilino de tal unidad de vivienda.

(j) Probarse más allá de duda razonable la participación y alcance de tal participación del residente o inquilino y/o de algún miembro de su núcleo familiar en la actividad prohibida expresamente en el contrato de arrendamiento de vivienda pública.

(k) Establecer un nexo causal entre la imposición de la sanción de desahucio y la conducta de los arrendatarios.

(l) Que haya una notificación por escrito sobre la intención de terminar el contrato al menos treinta (30) días antes de la celebración de la vista evidenciaria administrativa. La misma deberá ser entregada personalmente a un adulto miembro de la unidad familiar. Esta notificación deberá contener una descripción razonable de los alegados hechos sobre los cuales se fundamenta el inicio del proceso; además, la misma deberá apercibir al arrendatario de su derecho a ser asistido por abogado, a presentar evidencia a su favor y a confrontar la prueba en su contra; además, instruirá del derecho que le cobija a obtener copia del análisis preparado por el agente privatizador al menos siete (7) días antes de la celebración de la vista.

La evaluación de todos estos factores, mediante la utilización del personal y los mecanismos adecuados se hará constar por escrito y formará parte del expediente del inquilino al momento de promover la acción correspondiente.

Mientras, el Art. 3 de la precitada Ley, 17 LPRA 1015(b)(2), establece que "b. El arrendatario puede presentar cualesquiera de las siguientes defensas sin que el listado se considere como una limitación:

...

2. que no tenía conocimiento o no podía prever la actividad criminal o la acción cometida por un tercero visitante de su residencia."

Por su parte, el Art. 4 de la Ley 171-2001, 17 LPR sec. 1015c, dispone lo siguiente:

La Administración, el Administrador o el AutoAdministrador permitirán en todos los casos en que se promueva un procedimiento de desahucio por violación de un contrato de arrendamiento de vivienda pública por llevarse a cabo alguna de las actividades prohibidas en dicho contrato, que aquellos miembros del núcleo familiar que no estuvieron vinculados o que no participaron en la actividad prohibida bajo el contrato de arrendamiento de vivienda pública continúen residiendo en la unidad de vivienda pública objeto de tal contrato. Como condición a que se permita la continuación de tal uso y disfrute de la unidad de vivienda pública en cuestión, se podrá requerir que los miembros del núcleo familiar o terceros que participaron o estuvieron involucrados en la actividad prohibida no puedan residir en u ocupar la unidad de vivienda pública hasta tanto se presente evidencia fehaciente de que la persona que llevó a cabo la conducta o actividad prohibida ha completado satisfactoriamente un programa de tratamiento y/o rehabilitación debidamente acreditado.

Entretanto, el Art. 5 del mismo estatuto, 17 LPR sec. 1015d, añade que “[l]a Administración, Agente Administrador o el AutoAdministrador pueden condicionar la cancelación del contrato de arrendamiento al inquilino a que éste garantice que la persona cuya acción provoca la cancelación ha desalojado la unidad de vivienda y ha quedado fuera del contrato de arrendamiento.”

C. Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

La Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, 17 LPR sec. 1001, et seq., conocida como Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico, 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. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 66, *supra*.

Entre las responsabilidades encomendadas a la agencia, el Art. 3 del mencionado estatuto, 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.

Por su parte, el Art. 4 de la Ley Núm. 66, 17 LPRA sec. 1003, 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. Como parte de las facultades concedidas a ese cuerpo, el Art. 5 de la Ley Núm. 66, 17 LPRA sec. 1004, le autorizó a aprobar e implementar reglamentos. A tales fines, el Art. 13 del precitado estatuto, 17 LPRA sec. 1004, 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"

Cónsono con las facultades delegadas por la Ley Núm.66, el 31 de julio de 2015, la AVP adoptó el Reglamento 8624 sobre *Las políticas de admisión y ocupación continuada en los residenciales públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. Mediante el mismo, la AVP fijó las normas que rigen el proceso de solicitud, admisión y ocupación de las viviendas en los residenciales públicos de Puerto Rico. Sec. IV del Reglamento 8624.

En lo particular, la Sec. XVIII de dicho Reglamento contiene una lista de razones por las cuales la AVP podrá cancelar el contrato de arrendamiento de cualquier beneficiario de vivienda pública. Entre esas razones, establece que la agencia dará por terminado el contrato de arrendamiento por la causal de actividad criminal. En específico, el inciso 18.1.2 de la Parte I de dicha sección, dispone lo siguiente:

...
(vii) Actividad criminal y otra actividad criminal

(a) La Administración considerará todas las pruebas creíbles, inclusive, pero sin limitarse

a ello, cualquier registro de arresto o condena de las personas cubiertas en relación a la actividad criminal.

...

(viii) Actividad criminal relacionada con droga

(a) Si cualquier miembro de la familia o huésped cometiera actividad criminal relacionada con droga en las instalaciones o fuera de ellas.

(b) La Administración considerará todas las pruebas creíbles, inclusive, pero sin limitarse a ello, cualquier registro de arresto o condena de las personas cubiertas en relación, a la actividad criminal relacionado con drogas.

(ix) Actividad criminal violenta

(a) Si un miembro de la familia comete delitos que amenazan la salud, seguridad o el derecho a gozar pacíficamente de las instalaciones por parte de otras familias, entre ellos, el personal administrativo de la Administración, o por parte de las personas que residen en las inmediaciones de las instalaciones.

(b) La Administración considerará todas las pruebas creíbles, inclusive, pero sin limitarse a ello, cualquier registro de arresto o condena de las personas cubiertas en relación al delito relacionado con drogas.

...

(xiii) Incumplimiento del contrato de arrendamiento

...

(m) Actuar de manera tal que los demás residentes no puedan disfrutar pacíficamente de sus viviendas en una condición decente, segura y sanitaria.

...

Por su parte, la Parte 2 del precitado Capítulo, desglosa el proceso que la AVP ha establecido en el caso en que se cancele un contrato de arrendamiento debido a un acto criminal y sus modalidades. A saber:

(iii) En el caso de cancelación de contrato por razón de actividad criminal y sus modalidades, la Administración ha establecido el siguiente proceso:

(a) Previo a la Notificación de intención de cancelación de contrato de arrendamiento, el Administrador del residencial deberá cumplir con lo siguiente:

1. Preparará un informe sobre la actividad criminal una vez ha advenido en conocimiento de la denuncia y/o querrela donde se impute al miembro de la familia o huésped u otra persona bajo el control de la familia de dicha conducta.
2. El informe del cual se incluirá copia en el expediente de ocupación de la familia y se

enviará original al coordinador de seguridad, contendrá lo siguiente:

- i. Nombre y dirección (física y postal) de la familia.
- ii. Nombre de la persona implicada en la actividad criminal, parentesco con jefe de familia, género, edad, estatus estudiante, seguro social, impedimento si alguno.
- iii. Fuente de ingreso y evidencia de deducciones por concepto de ancianos, gastos médicos, cuidado de dependientes menores, menores estudiantes y/o impedidos y gastos por el cuidado o compra de equipo necesario para algún miembro impedido del grupo familiar.
- iv. Evidencia de violencia doméstica, si alguna.
- v. Informe de Trabajador social que incluya lo siguiente:
 - a. Narrativo de la actividad criminal
 - b. Visita al hogar.
 - c. Entrevista de los miembros de la familia para determinar la falta de conocimiento, el grado de control que ejerce el arrendatario sobre la persona que cometió la actividad criminal y sus gestiones para evitar dicha conducta.
 - d. Verificación de programa de tratamiento y/o rehabilitación recibidos por el imputado para reevaluar grado de reincidencia.
 - e. Coordinaciones con las agencias gubernamentales y/o organizaciones sin fines de lucro que tengan en sus programas adiestramientos, reeducación, salud y cualquier otro programa que mejore la calidad de vida de la familia.

Por otro lado, la Sec. 18.2.3 del Reglamento regula el remanente de familia por cancelación del contrato de arrendamiento por actividad criminal. En lo pertinente, dicha disposición establece que:

La Administración considerará solicitar a la familia excluir al miembro de la familia, a fin

de continuar viviendo en la unidad de asistencia, cuando un miembro de la familia ha cometido o es culpable de una acción u omisión que justifica la rescisión.

Como condición para que la familia continúe ocupando la vivienda, el jefe de familia debe certificar que el miembro de la familia que ha incurrido en la actividad económica ha incurrido en la actividad criminal ha abandonado la unidad y no podrá visitarlos ni ser huésped en la unidad de asistencia. La familia debe presentar constancias de la dirección actual del ex residente de la vivienda.

-III-

A pesar de que en el caso que nos ocupa la recurrente no formula con especificidad los errores que pretende que revisemos, del recurso interpuesto se desprende que la recurrente sostiene que la AVP incidió al cancelar su contrato de arrendamiento sin seguir los trámites dispuestos en la Ley 171-2001 y en el Reglamento 8624. Hemos examinado el presente recurso a la luz de la normativa jurídica y reglamentaria aplicable y concluimos que efectivamente la AVP erró al no realizar el informe correspondiente antes de cancelarle el contrato de arrendamiento a la recurrente.

Según vimos, la Ley Núm. 171-2001, se aprobó a los fines de establecer las directrices específicas por las que se regirán la AVP y las entidades privadas que administran unidades de vivienda pública, al cancelar un contrato de arrendamiento en casos de incumplimiento de contrato por actividad criminal. Para ello, se exige que ambas entidades sopesen los factores enumerados previamente, por medio del informe, la Ley y el Reglamento les exigen que realicen.

Claramente, la agencia recurrida no cumplió con el procedimiento establecido por ley y por reglamento. Por tanto, concluimos que su actuación resultó ser una

irrazonable y arbitraria, sin estar sujeta a deferencia judicial.

Según expusimos, al pactar en un contrato sobre asuntos que están regulados por ley, se entiende que las disposiciones estatutarias están incorporadas al contrato y hay que cumplirlas si se quiere terminar la relación contractual.³ Asimismo, es preciso recordar que las agencias administrativas están obligadas a observar estrictamente las reglas que ellas mismas promulgan en aras de limitar su discreción y no queda a su arbitrio reconocer o no los derechos allí contenidos, muy particularmente cuando se trata de requisitos estatutarios.⁴

En fin, en el presente caso, el AVP, por conducto de Individual Management and Consultant, Inc, su agente administrador, canceló el contrato de arrendamiento de la recurrente sin que previamente, cumpliera con los requisitos establecidos en la Ley 171-2001 y en el Reglamento 6416.

-IV-

Por las razones que anteceden, **REVOCAMOS** el dictamen recurrido.

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

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

³ *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 751 (1987).

⁴ *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 712-713 (2004).