

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

GOBIERNO DE PUERTO RICO, ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA, DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO, INDIVIDUAL MANAGEMENT AND CONSULTANT, INC.

**Recurrido**

v.

LEXANDRA M. VALENTÍN MEDINA

**Recurrente**

KLRA202200055

REVISIÓN  
procedente de la  
Administración  
de Vivienda  
Pública de  
Puerto Rico

Vivienda:  
Edificio C  
Apartamento 35

Sobre:  
Cancelación de  
Contrato de  
Arrendamiento  
(Incumplimiento  
de Contrato)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2022.

Comparece la Sra. Lexandra N. Valentín Medina (señora Valentín Medina o recurrente), y nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida el 11 de noviembre de 2021, por la Oficial Examinadora de Individual Management and Consultant, Inc. (Individual Management and Consultant), agente administrador de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP o recurrida). Mediante esta, se determinó que procedía la cancelación del contrato de arrendamiento suscrito con la recurrente por incumplimiento con sus disposiciones y las del reglamento aplicable.

Sin embargo, debido a que el recurso apelativo se presentó el 31 de enero de 2022, procede su desestimación por falta de jurisdicción. Ello, pues la señora Valentín Medina acudió ante nos tardíamente.

## I.

Según surge del expediente, el 16 de julio de 2019, la señora Valentín Medina y la AVP, representada en dicho acto por su agente administrador, Individual Management and Consultant, suscribieron un *Contrato de Arrendamiento* de un apartamento en el Residencial Hogares del Portugués en el municipio de Ponce, Puerto Rico. En lo pertinente, las partes acordaron que el acuerdo continuaría vigente mientras la arrendataria cumpliera con todas las cláusulas y condiciones estipuladas.

La *Cláusula Séptima* del contrato establecía que:

[...]

L. El Arrendatario tiene la obligación de asegurar a la Arrendadora que el o ella, ni ningún miembro de la composición familiar, huésped y/o cualquier otra persona bajo su control realice:

A. Cualquier actividad criminal que amenace la salud, seguridad o derecho al disfrute pacífico del uso de las áreas comunales y vecinales de otros residentes o empleados autorizados por la Arrendadora.

Asimismo, la *Cláusula Décimotercera* del acuerdo, relacionada a la cancelación del contrato, disponía lo siguiente:

[...]

B. La Arrendadora se reserva el derecho de cancelar este Contrato si el Arrendatario incumple con: (i) cualquier 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.

Así las cosas, el 18 de junio de 2021, el Sr. Luis M. Castillo Vega, Coordinador de Seguridad de Individual Management and Consultant, comunicó a la Directora de Ocupación de dicha compañía sobre la situación que estaba enfrentando la administración del Residencial Hogares del Portugués a raíz de la

conducta inadecuada de la señora Valentín Medina. En la misiva, el señor Castillo Vega informó que la arrendataria acostumbraba a visitar la oficina de administración del complejo de vivienda pública para insultar, amenazar y alterar la paz. Añadió que, en ocasiones, la Sra. Anette Roldán, administradora, toleraba los insultos con palabras soeces hacia ella y demás compañeros de la administración.

La antedicha comunicación también informó que, en otro incidente, la señora Valentín Medina se presentó de forma agresiva a la Oficina de Administración gritando palabras soeces. El personal decidió cerrar la puerta con seguros, lo que ocasionó que la señora Valentín Medina comenzara a golpearla con sus puños y piernas. Acto seguido, la señora Roldán llamó a la policía para realizar una querrela en contra de la arrendataria.

El señor Castillo Vega concluyó la carta mencionando que, tras haber investigado, determinó que la señora Valentín Medina presentaba una conducta criminal y peligrosa que afectaba la seguridad y salud de los empleados de administración, por lo que entendía que se debía proceder administrativamente contra esta. Añadió que la señora Roldán no se sentía segura y temía que la señora Valentín Medina le hiciera daño.

Más tarde, el 23 de julio de 2021, la señora Roldán envió una carta al señor Castillo Vega, mediante la cual narró los sucesos acaecidos en el mes de julio. Particularmente, esbozó que la señora Valentín Medina protagonizó otro incidente de agresión verbal hacia su persona. Expresó que esta tenía algo personal contra ella sin ninguna razón. Añadió que creía que se comportaba así para manipular a la compañía y así poder obtener el traslado que deseaba hacia el Residencial Los Rosales. A su vez, la señora Roldán reconoció que, al creer que la residente tuvo una crisis nerviosa durante uno de los altercados, llamó al 911. Además, informó que

ha realizado gestiones para ayudar a la señora Valentín Medina, entre las que se destacan llamar a su médico.

Lo anterior provocó que el 2 de agosto de 2021, la Directora de Ocupación de Individual Management and Consultant, Sra. Lennis Reyes, enviara a la señora Valentín Medina una *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento*. Mediante la misma, se le notificó que, debido al incumplimiento con el pacto de arrendamiento, este sería cancelado efectivo el 2 de septiembre de 2021. En la misiva se le detalló que la razón de la cancelación fue:

Usted presenta una conducta criminal y peligrosa afectando la paz, seguridad y salud de los empleados de la administración del Proyecto.

Además, la carta hizo referencia a la Parte 18.1.2 del *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, así como a las Partes Séptima y Décimotercera del *Contrato de Arrendamiento*.

Inconforme con la intención de cancelación de su contrato, el 29 de septiembre de 2021, la señora Valentín Medina presentó una *Solicitud de Vista* en la que reconoció ser paciente mental y haber exhibido una actitud altanera con la administradora del Residencial donde reside.

Llegado a este punto, el 3 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la vista de cancelación de contrato ante la Oficial Examinadora, Lcda. Daisy D. Torres Santiago. A dicha audiencia comparecieron la señora Valentín Medina, Jeckson Vega y Luis M. Castillo Vega, Coordinador y Seguridad de Individual Management and Consultant, respectivamente. La señora Valentín Medina aceptó haber tenido varios altercados con el personal de la administración del Residencial y admitió que en uno de estos rompió una mesa en las oficinas de administración. A su vez, afirmó que en aquella ocasión la Policía de Puerto Rico intervino.

Luego de verificar y aquilatar la prueba del expediente, el 11 de noviembre de 2021, la Oficial Examinadora emitió *Resolución*, a través de la cual dispuso que la señora Valentín Medina quebrantó las disposiciones del contrato de arrendamiento y el *Reglamento sobre las políticas de admisión y ocupación continuada en los residenciales públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. En consecuencia, determinó que procedía su cancelación.

En desacuerdo, el 23 de noviembre de 2021, la señora Valentín Medina requirió la reconsideración del mencionado dictamen. En su escrito, alegó que rectificó su conducta y solicitaba que se reevaluara la decisión, con el objetivo de poder conservar su vivienda y mantener estable su salud mental. Sostuvo que interesaba que le aprobaran el traslado a otro residencial.

Mediante *Resolución en Reconsideración* emitida el 7 de diciembre de 2021, notificada el 17 de diciembre de 2021, la agencia recurrida, por conducto de Individual Management and Consultant, denegó la solicitud de reconsideración de la señora Valentín Medina. Al respecto, la Oficial Examinadora expuso que “la arrendataria no aportó evidencia adicional a la existente en el expediente y solo se limitó a alegar que ahora no salía de su casa...”

Aun insatisfecha, la señora Valentín Medina interpuso el recurso de revisión judicial que nos ocupa. En este, le señala a la AVP la comisión de los siguientes errores:

Erró el Departamento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública y la entidad jurídica Individual Management and Consultant, Inc. al disponer la cancelación del Contrato de Arrendamiento de la recurrente, Lexandra M. Valentín Medina.

Erró el Departamento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública y la entidad jurídica Individual Management and Consultant, Inc. al violar el Derecho al Debido Proceso de Ley a la recurrente, ya que no se le proveyó copia del expediente, a pesar de que la recurrente lo solicitó.

Erró el Departamento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública y la entidad jurídica Individual

Management and Consultant, Inc., ya que validó la cancelación del Contrato de Arrendamiento en términos dispositivos, en un craso incumplimiento con la Sección 18.1.2 del Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

El 24 de marzo de 2022, la AVP, por conducto de la Oficina del Procurador General, incoó su alegato.

## II.

Como se sabe, este Foro posee autoridad para revisar cualquier resolución final que haya sido dictada por un organismo o agencia administrativa. El recurso debe ser presentado dentro del término jurisdiccional de 30 días contados a partir de la fecha de la notificación del dictamen. El referido término no está sujeto a interrupción, “no importa las consecuencias procesales que su expiración provoque”. *Rosario Domínguez et als. v. ELA et al.*, 198 DPR 197, 208 (2017); Regla 57 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 57.

Por otro lado, sabido es que todo tribunal tiene la ineludible tarea de auscultar su jurisdicción para atender y resolver el asunto ante su consideración, así como revisar la jurisdicción de los foros de donde proviene el recurso en cuestión. *Hernández Colón v. Policía de Puerto Rico*, 177 DPR 121, 135 (2009). Aun en ausencia de un señalamiento por las partes a esos efectos, tienen la autoridad legal para considerar *motu proprio* un asunto jurisdiccional. Las cuestiones de jurisdicción deben ser resueltas con preferencia, ya que la falta de esta no es susceptible de ser subsanada. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222 (2007). El foro judicial carece de discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, por lo que, si un tribunal se percata que no la tiene, debe así declararlo y desestimar el caso. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007).

Así, un recurso que se desestima por presentarse pasado el término provisto para recurrir se conoce como un “recurso tardío”. *Yumac Home v. Empresas Masso*, 194 DPR 96, 107 (2015). En consecuencia, su presentación priva de jurisdicción al tribunal, carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico. *Íd.*; *Torres Martínez v. Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008). En armonía con lo anterior, la Regla 83(B)(1) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, R. 83(B)(1) y (C), nos faculta, por iniciativa propia o a la solicitud de parte, a desestimar un recurso cuando carecemos de jurisdicción para atenderlo.

### III.

En la presente causa, la señora Valentín Medina instó el recurso que nos ocupa el 31 de enero de 2022. La *Resolución en Reconsideración* impugnada se emitió el 7 de diciembre de 2021. Ahora bien, del expediente surge una *Certificación de Recibo de Resolución* firmada por la señora Valentín Medina, a través de la cual se desprende que esta fue notificada de dicho pronunciamiento el 17 de diciembre de 2021.

Según expuesto, los dictámenes administrativos se pueden apelar mediante la presentación de un recurso dentro de los 30 días siguientes a la fecha de su notificación. Dicho término es uno jurisdiccional.

Desde el 18 de diciembre de 2021 comenzó a transcurrir el término aplicable para apelar la decisión de Individual Management and Consultant. Ante ello, es claro que la señora Valentín Medina tenía hasta el 17 de enero de 2022 para presentar el recurso de autos. No obstante, esta acudió ante nos tardíamente.

Frente a lo enunciado, carecemos de autoridad para poder intervenir y adjudicar la causa de epígrafe. Dicha decisión nos obliga a desestimar la acción ante nuestra consideración, por constituir el único proceder adecuado, dado a que la falta de

jurisdicción no puede ser subsanada ni el tribunal puede arrogársela cuando no la hay. Véase, *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

III.

Por los fundamentos que preceden desestimamos el caso de autos por falta de jurisdicción, debido a que el mismo fue presentado de forma tardía.

La Jueza Cintrón Cintrón emite un voto particular.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria. El Juez Pagán Ocasio concurre con el resultado sin opinión escrita.

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

## VOTO PARTICULAR DE LA JUEZA CINTRÓN CINTRÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2022.

Concurro con la decisión de desestimar el recurso de revisión judicial por falta de jurisdicción. No obstante, en atención a las particularidades que presenta el caso, resulta necesario plasmar unas expresiones, con el objetivo de evitar un fracaso de la justicia. Ello, toda vez que a la conclusión que llegamos parecería dejar desprovista a la señora Valentín Medina de un techo seguro para vivir.

I.

A.

Sabido es que, dado a que las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección, estas son merecedoras de deferencia por parte de los tribunales apelativos. *Vélez v. A.R.PE.*, 167 DPR 684, 693 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). **Al evaluar la decisión de una agencia, el tribunal debe determinar si ésta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus actuaciones un abuso de discreción. El criterio rector es la razonabilidad de la agencia recurrida.** *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 892 (2008). (Énfasis nuestro).

De igual forma, al momento de evaluar una decisión administrativa debemos tomar en consideración, no solo la especialización y experiencia de la agencia sobre las controversias que tuviera ante sí, sino que también debemos distinguir entre cuestiones relacionadas a la interpretación de las leyes —donde los tribunales somos los especialistas— y aquellos asuntos propios para la discreción o pericia administrativa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, pág. 892. Véanse, además, *Super Asphalt v. AFI y*

otros, 206 DPR 803 (2021); *Capó Cruz v. Jta. Planificación*, 204 DPR 581 (2020); *Román Ortiz v. OGPe*, 203 DPR 947 (2020).

Al aplicar el criterio de razonabilidad y deferencia se ha dispuesto por la jurisprudencia que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que las agencias formulan, si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.<sup>1</sup> Bajo dicho escenario, los foros apelativos debemos sostenerlas. Sec. 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* (LPAU). Véase también, *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

Del mismo modo, las conclusiones de derecho y las interpretaciones que realizan las agencias sobre la ley que le corresponde administrar, aunque revisables en toda su extensión, deben ser sostenidas a nivel apelativo si estas son razonables, aunque haya alguna otra interpretación igualmente adecuada. *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 283 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 133 (1998).

Ahora bien, debemos puntualizar que —dado al hecho de que las resoluciones de los organismos administrativos se presumen correctas— quien impugne la misma tiene el peso de la prueba, por lo que deberá presentar evidencia suficiente para derrotar la presunción que estas poseen. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). De lo anterior, surge claramente que la carga probatoria le corresponde a la parte recurrente, por lo que de incumplir con ella la decisión administrativa deberá ser respetada por el foro apelativo.

---

<sup>1</sup> Evidencia sustancial es aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 728.

## B.

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 de este 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 evidenciaría 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.

De otra parte, el *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Reglamento 8624 del 31 de julio de 2015, fijó las normas que rigen el proceso de solicitud, admisión y ocupación de las viviendas en los residenciales públicos de Puerto Rico.

En lo pertinente, 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:

[...]

(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.

(n) cualquier otra obligación contenida en el Contrato de Arrendamiento.

Por su parte, la Parte 2 del referido Reglamento, explica el proceso de cancelación de un contrato de arrendamiento por parte de la AVP. En específico, dispone:

(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.

## II.

A través de sus tres señalamientos de error, la recurrente impugna la intención del agente administrador de la AVP de cancelarle el contrato de arrendamiento en el Residencial Hogares del Portugués. Por su parte, el Procurador General aduce que debemos devolver el caso a la agencia para que, de conformidad con la Ley Núm. 171-2001 y el Reglamento Núm. 8624, prepare un informe previo a ordenar la cancelación del contrato de la recurrente.

Ahora bien, luego de analizar con detenimiento dicha Ley y Reglamento, entiendo que estos no le aplican al caso de autos. Ello, toda vez que ambos poseen un enfoque en conductas criminales, como el trasiego de drogas y el uso de armas, así como en actividades delictivas realizadas por terceras personas que tendrían la capacidad de afectar la vivienda del arrendatario o arrendataria.

A pesar de lo anterior, en la presente causa, soy del parecer que la determinación objetada no fue una razonable, pues, de esta no se desprende que se hayan tomado en consideración todos los factores que surgen del expediente. Reconozco que el deber del agente administrador de la AVP es alcanzar una dirección eficaz del residencial público, al tiempo que intenta optimizar la calidad de vida de las personas que viven en este. Así, es deber de Individual Management and Consultant evaluar la seriedad de los eventos protagonizados por la recurrente que provocaron un alegado incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda pública *vis a vis* las demás particularidades existentes.

En armonía con lo anterior, llama mi atención una misiva que obra en el expediente, suscrita por el Dr. Pierre E. Altieri Sotomayor, Psicólogo Clínico, quien atendió a la señora Valentín Medina en el Ponce Health Sciences University Wellness Center. La información que el doctor Altieri Sotomayor brindó versa sobre el deterioro

significativo a nivel emocional que exhibió la recurrente durante su tratamiento e hizo alusión a diagnósticos delicados como trastorno bipolar, de ansiedad generalizada y depresivo recurrente. Además, es un hecho que la administradora del Residencial, señora Roldán, conoce sobre el estado emocional de la recurrente y hasta afirmó haber intentado ayudarla en ocasiones de descontrol llamando a su médico. Otro dato relevante es que, a pesar de los altercados mencionados y de haber contactado a la policía, nunca se radicó querrela contra la recurrente.

Ahora, lo anterior no quiere decir que la recurrente no realizó actos que podrían ser contrarios a lo que pactó en el contrato de arrendamiento. Dicho convenio establece que la posibilidad de su cancelación existe si se ejecutan conductas que afecten la paz, seguridad y salud de los demás residentes del Residencial, así como de los empleados de la administración. El récord del caso de autos revela varios incidentes en la oficina de administración liderados por la recurrente.

Dado a lo anterior, invito a la agencia a que, previo a tomar una decisión tan drástica que acarrearía consecuencias serias en la vida de la recurrente, pondere todos los elementos aplicables al asunto, de acuerdo con los hechos particulares que se le presentan. Importante que tome en cuenta la disponibilidad de recursos de la recurrente para obtener otra unidad de vivienda pública en la cual se protejan su bienestar físico y mental en caso de determinar que procede la cancelación del acuerdo y el consecuente desahucio. Solo así se podría sostener que la agencia dictó una determinación razonable y basada en el expediente. Sec. 3.1 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9641.

Jueza de Apelaciones