Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - FAJARDO
PANEL IV

CRISTÓBAL BERROA SPEING Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601024	Revisión procedente de la Administración de Vivienda Pública Caso: 301-1703 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
ZORAIDA BÁEZ RODRÍGUEZ Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601028	Caso: A-906 Res. Las Gladiolas I Sobre: Intención de Cancelación de contrato
NILKA MARTÍN HERNÁNDEZ Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601032	Caso: B-1606 Res. Las Gladiolas I Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
MARÍA DEL C. FIGUEROA MACHADO Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601036	Caso: 301-402 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
MILAGROS COLÓN RODRÍGUEZ Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601050	Caso: 301-607 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento

ISABEL RODRÍGUEZ BÁEZ Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601051	Caso: A-1201 Res. Las Gladiolas I Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
CRUZ M. DELGADO GONZÁLEZ Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601052	Caso: A-506 Res. Las Gladiolas I Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
PERFECTA JAMES AUDAIN Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601053	Caso: 301-1107 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
CARMEN M. PÉREZ CASANOVA Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601054	Caso: 300-504 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento
CARMEN M. OQUENDO RIOS Recurrente v. ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Recurrida	KLRA201601055	Caso: 300-202 Res. Las Gladiolas II Sobre: Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2017.

En los casos consolidados de referencia, un número de ex-residentes del complejo público de vivienda conocido como "Las Gladiolas" impugnan la determinación administrativa de removerlos del programa de vivienda pública. Concluimos, según se explica en detalle a continuación, que procede la confirmación de las decisiones impugnadas, pues el récord claramente demuestra que los recurrentes rechazaron, sin intentar ofrecer justa causa alguna, las opciones de traslado que se le ofrecieron una vez se cancelaron los contratos a raíz de los cuales éstos residían en viviendas privadas.

I.

El Sr. Cristóbal Berroa Speing (el "Recurrente"), y los otros recurrentes en los casos consolidados de referencia[1], antiguos residentes del complejo público conocido como "Las Gladiolas", fueron ubicados en residencias privadas, a raíz de unos "Contrato[s] de Arrendamiento para Realojo en Mercado Privado", suscritos por la Administración de Vivienda Pública ("Vivienda") y varios caseros privados. Según exponen los Recurrentes, ellos han estado ubicados en el mercado privado desde el 2010.

El 29 de julio de 2016, Vivienda emitió una Resolución (la "Decisión") mediante la cual se determinó que, efectivo al 1 de agosto de 2016, quedaba cancelado el contrato entre Vivienda y el Recurrente quien, como consecuencia, "dejará de ser residente

[1] Sa. Zoraida Báez Rodríguez, Sa. Nilka Martín Hernández, Sa. María del C. Figueroa Machado, Sa. Milagros Colón Rodríguez, Sa. Isabel Rodríguez Báez, Sr. Cruz M. Delgado González, Sa. Perfecta James Audain, Sa. Carmen M. Pérez Casanova, Sa. Carmen M. Oquendo Ríos (todos, en conjunto con el Recurrente, los "Recurrentes").

bonafide bajo el programa de Vivienda Pública Federal".[2] La Decisión está firmada por una Oficial Examinadora[3].

Según surge de la Decisión, el Recurrente fue citado a vista informal para el 27 de julio de 2016 y éste compareció junto a su representación legal, y el expediente administrativo estuvo "accesible para consulta".[4] Al Recurrente se le había cursado una comunicación (recibida el 13 de julio de 2016) de "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento…" por la causal de "rechaza[r] sin justa causa una oferta de Unidad en un proceso de traslado requerido por la Administración". Se consignó que el traslado "obedece a la falta de fondos para cubrir los pagos mensuales en concepto de … renta en el mercado privado y es de carácter temporero hasta tanto se construya el proyecto en los predios del antes Residencial Las Gladiolas…".

En la Decisión se consignó que al Recurrente se le ofreció "(i) acogerse al Programa de Sección 8 o (ii) trasladarse a alguna unidad de vivienda pública de un Residencial ubicado en el área de San Juan o cualquier otra área, según su necesidad". En particular, se le orientó sobre la "posibilidad de reubicarse en varios residenciales … que tienen unidades disponibles para ocupación inmediata", incluyendo "5 unidades disponibles en …. Residencial Las Margaritas II, Manuel A. Pérez … y Alejandrino".

---

[2] En el caso de cuatro de los Recurrentes, Vivienda, a través de la decisión impugnada aquí, concedió 20 días para que realizarán gestiones para ser evaluados por el "Programa Sección 8 – voucher", en defecto de lo cual se daría por cancelado el contrato de arrendamiento y dejarían de ser participantes del programa de vivienda pública. En el caso de un quinto de los Recurrentes, se concedió igual término para tramitar ser evaluado por una égida. Ello ante el interés manifestado por estas cinco personas, durante la vista informal, en conexión con estas alternativas de vivienda.

[3] En todos menos dos de los casos de epígrafe, la oficial examinadora fue la Sa. Lissette Maynard; en los otros dos, fue la Lcda. Mayra García Solá. Ambas son empleadas u oficiales de SP Management.

[4] Salvo que se consigne otra cosa, los hechos pertinentes no varían entre los casos de los recurrentes de referencia. Las variaciones entre los distintos recursos consolidados (por ejemplo, en lo referente a las fechas de las vistas y de las resoluciones impugnadas, y otros asuntos similares) no afectan nuestra jurisdicción ni análisis de los asuntos en controversias.

Surge de la Decisión que el Recurrente "declinó las alternativas" y que éste, habiendo entendido "las consecuencias", se "reiteró en su decisión de no acogerse a ninguna de las alternativas de reubicación temporera, esbozando que no se mudaría a ningún residencial público que no fuera Las Gladiolas". Se concluyó que el Recurrente rechazó "sin justa causa" las alternativas de traslado ofrecidas.

El 18 de agosto de 2016, el Recurrente presentó una moción de reconsideración. Impugnó que la oficial examinadora fuese una empleada de SP Management, quien a su vez es la parte que habría tomado la decisión cuya validez se impugnaba en la vista informal. Argumentó, en lo pertinente, que el proceso que produjo la Decisión violó los derechos del Recurrente bajo la cláusula constitucional de debido proceso; en particular, argumentó que la oficial examinadora no era imparcial, que la notificación cursada al Recurrente era insuficiente en su contenido y que Vivienda no demostró que el rechazo por el Recurrente del traslado ofrecido no obedeciera a "justa causa". Se argumentó, además, que un oficial examinador no tenía autoridad para emitir la Decisión y que la misma era contraria a una "Notificación de No Desplazamiento". Transcurridos los quince (15) días sin que Vivienda hubiese emitido una determinación o actuado sobre dicha solicitud, el 3 de octubre de 2016 (lunes), el Recurrente presentó el recurso de referencia en el cual reproduce los argumentos presentados en reconsideración ante Vivienda.

Por su parte, Vivienda se opuso a los recursos de referencia. Explicó que, en septiembre de 2015, Vivienda recibió una comunicación del *U.S. Department of Housing and Urban Development* ("HUD" o "Vivienda federal"), en la cual se reiteró lo transmitido oralmente durante los dos meses anteriores, a los

efectos de que debían descontinuarse el uso de fondos federales para el pago de costos de arrendamiento en el mercado privado a tarifas de mercado.[5] Aseveró que, a raíz de ello, a partir de diciembre de 2015, se tomaron un número de medidas para orientar a los Recurrentes y viabilizar su traslado (por ejemplo, cursar cuestionarios, realizar asambleas, orientar en persona de forma individual, cursar cartas por correo y a la mano, y gestionar comunicaciones telefónicas). Argumentó, entre otras, que, de conformidad con el reglamento aplicable, Vivienda estaba facultada para remover a los Recurrentes del programa de vivienda pública por éstos haber rechazado, sin justa causa, los traslados ofrecidos.

Contando con la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II.

Los tribunales tienen que otorgar mayor deferencia a las decisiones que toman las agencias administrativas, pues son éstas las que, de ordinario, poseen el conocimiento especializado para atender los asuntos que les han sido encomendados por ley. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006). Se presumen correctas las determinaciones de hecho emitidas por las agencias administrativas y éstas deben ser respetadas a menos que quien las impugne presente evidencia suficiente para concluir que la decisión de la agencia fue irrazonable de acuerdo a la totalidad de la prueba examinada. *Íd.* Por lo tanto, "la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó arbitrariamente,

[5] "This letter reiterates our verbal communications with your staff over the past two months, to discontinue the use of funds from budget line item .... to cover relocation rental costs at market rates, as a replacement for reasonable rental rates. ... The relocation rental costs shall be comparable to tenant-based voucher assistance, project-based assistance or any other public housing unit assistance in the jurisdiction. Ensuring rent reasonableness for public housing residents is essential for effective program operations and use of available federal funds. PHAs must follow prudent management practices to safeguard federal funds ...".

ilegalmente o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción". *Íd.*

A tenor con lo anterior, la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme ("LPAU"), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 2175, dispone que el tribunal deberá sostener las determinaciones de hecho de la agencia cuando estén basadas en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo mientras que las conclusiones de derecho podrán ser revisadas por los tribunales en todos sus aspectos 3 LPRA sec. 2175. Sin embargo, ello no equivale a prescindir libremente de las conclusiones de derecho formuladas por la agencia. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012).

En resumen, al ejercer su facultad revisora el tribunal debe considerar los siguientes aspectos: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho están basadas en evidencia sustancial que surge del expediente, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).

III.

No tienen razón los Recurrentes al argumentar que se configuró alguna violación a su derecho a un debido proceso de ley. Para determinar si se configura la alegada violación, se examinan los siguientes factores: (i) "los intereses individuales afectados por la acción oficial", (ii) "el riesgo de una determinación errónea que prive a la persona del interés protegido mediante el proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o distintas" y (iii) "el interés gubernamental protegido con la acción … y la posibilidad de usar métodos alternos". *P.A.C. v. ELA I*, 150 DPR 359, 376 (2000) (citando a *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*,

112 DPR 716 (1982); *Matthews v. Eldridge*, 424 US 319 (1976)). En general, todo proceso adversativo debe cumplir con los siguientes requisitos: (i) notificación adecuada; (ii) adjudicador imparcial; (iii) oportunidad de ser oído; (iv) oportunidad de examinar y confrontar la prueba adversa y presentar la propia; (v) oportunidad de estar asistido por abogado(a); (vi) decisión basada en el récord. *Almonte v. Brito*, 156 DPR 475, 482 (2002); *Rivera Rodríguez v. Lee Stowell*, 133 DPR 881, 889 (1993).

"Las normas del debido proceso de ley no se aplican dentro del campo administrativo con la misma rigurosidad que se aplican dentro de la adjudicación judicial". *Almonte*, *supra*, 156 DPR a la pág. 481 (2002). El "debido proceso de ley procesal no es un molde riguroso que se da en el abstracto, pues su naturaleza es eminentemente circunstancial y pragmática, no dogmática" y cada "caso exige una evaluación concienzuda de las circunstancias envueltas." *P.A.C.*, *supra*, 150 DPR a la pág. 376 (citas omitidas).

Contrario a lo argumentado por los Recurrentes, del récord no surge prueba de que los procesos impugnados carecieran de una oficial examinadora imparcial. Los Recurrentes plantean que las oficiales examinadoras no eran imparciales por ser empleadas de una compañía privada que supuestamente tenía interés económico en el resultado del proceso. No obstante, ello no se demostró. Incluso, Vivienda expuso que la compensación de la compañía depende, como cuestión contractual, de la cantidad de viviendas bajo administración, por lo cual las decisiones impugnadas son contrarias al interés económico de la compañía.

Los Recurrentes también impugnan la adecuacidad o suficiencia de la notificación de vista. Concluimos que las notificaciones impugnadas advirtieron de forma adecuada a los Recurrentes de la naturaleza de la vista. Las notificaciones advierten que se discutirá en la vista la "intención de cancelación

de contrato" por haberse rechazado "sin justa causa una oferta de unidad en un proceso de traslado"; se hace constar, además, que la persona afectada tendrá derecho a comparecer con representación legal.

Los Recurrentes plantean que la notificación es inadecuada porque no se advirtió sobre el derecho a examinar el expediente administrativo, a confrontar la prueba en su contra, o a presentar prueba a su favor. El problema con este argumento es que, aun aceptando la premisa de que las notificaciones debieron contener estas advertencias, no se ha demostrado que estas omisiones hayan causado perjuicio alguno a los Recurrentes o hayan afectado su capacidad para participar de forma efectiva de la vista.

Resaltamos, a estos efectos, que cada uno de los Recurrentes compareció acompañado de abogada a las correspondientes vistas y, más importante aún, no se planteó ante nosotros de forma específica y concreta cómo se habrían afectado los Recurrentes por la ausencia de las referidas advertencias. Por ejemplo, todas las decisiones impugnadas consignan que, durante cada vista, el expediente administrativo correspondiente estuvo a disposición de la representación de los Recurrentes, y no surge del récord, ni se ha planteado ante nosotros, que en momento alguno se haya solicitado examinar dicho expediente o que se hubiese solicitado la posposición de la vista para tener tiempo para examinar el mismo antes de que la misma se celebrara.

Los Recurrentes también plantean que Vivienda no presentó prueba en las vistas para demostrar que ellos rechazaron el traslado ofrecido sin justa causa. No tienen razón. Se desprende de las decisiones impugnadas que los Recurrentes rechazaron las opciones ofrecidas (salvo cuatro de los Recurrentes que mostraron interés en el programa de Plan 8 y uno que mostró interés en una

vivienda particular – a éstos Vivienda les ofreció 20 días para gestionar ser evaluados de conformidad). Ello constituye base suficiente para sostener las decisiones impugnadas de conformidad con lo dispuesto en la sección 18.1.2(xvii) del Reglamento 8624 del 31 de julio de 2015, Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el "Reglamento").

Incluso, en la gran mayoría de las decisiones impugnadas, se hacen constar cuáles fueron las opciones específicas de traslado que se ofrecieron y se rechazaron. Ante nosotros, los Recurrentes no impugnan que, en efecto, recibieron ofertas específicas de opciones de vivienda en traslado; tampoco niegan que las hubiesen rechazado. Por lo tanto, incumbía a los Recurrentes demostrar que tenían justa causa para rechazarlas; no obstante, los Recurrentes ni siquiera intentan argumentar que tienen (o que intentaron demostrar) justa causa para dicho rechazo. Véase 24 CFR § 966.56(d) ("At the hearing, the complainant must first make a showing of an entitlement to the relief sought and thereafter the PHA must sustain the burden of justifying the PHA action or failure to act against which the complaint is directed"). Por ejemplo, la Decisión hace constar que el Recurrente, en esencia, rechazó cualquier traslado que no fuese al proyecto no completado en el lugar que ubicaba Las Gladiolas.

Los Recurrentes también impugnan la autoridad de las oficiales examinadoras para emitir las decisiones impugnadas. No obstante, el Reglamento, *supra*, permite que, en estas circunstancias, un denominado "oficial examinador" emita la decisión. Véase sección 19.2.5 del Reglamento, *supra*. Conforme con tal delegación, los aquí llamados "oficiales examinadores" en realidad son "jueces administrativos", según la figura está

contemplada por la sección 3.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme ("LPAU"), Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 2153.

Los Recurrentes también argumentan que Vivienda no cumplió con su obligación de ofrecer traslados hacia un lugar no menos deseable que el que ocupaba el proyecto Las Gladiolas. Hacen referencia a la reglamentación federal pertinente, la cual dispone que la ubicación nueva será "generally not less desirable than the location of the displaced persons", 24 CFR 970.21. Este argumento pasa por alto el hecho de que, según expuesto arriba, los Recurrentes rechazaron, en general, cualquier traslado, y ni ante Vivienda (con las excepciones consignadas, las cuales fueron reconocidas por Vivienda e incorporadas a las decisiones correspondientes), ni ante nosotros, los Recurrentes han intentado demostrar que las opciones específicas que se le ofrecieron no cumplen con el referido requisito, ni formularon solicitud específica de ser trasladados a alguna ubicación que entendieran adecuada o deseable. En vez, por ejemplo, la postura del Recurrente es que rechaza cualquier traslado, que no sea al lugar donde ubicaba Las Gladiolas.

Los Recurrentes también impugnan el que las vistas hayan sido presididas por personas asociadas con SP Management, quien fue la entidad que, en representación de Vivienda, anunció inicialmente la intención de cancelar los contratos, asunto para el cual se citaron las vistas que produjeron las decisiones recurridas. Al respecto, citan la reglamentación federal pertinente, la cual en efecto dispone que el oficial examinador en estas circunstancias debe ser alguien distinto a la entidad que toma la determinación cuya validez se va adjudicar en la vista. Véase 24 CFR 966.53(e) (definiendo oficial examinador como un "impartial person or

persons selected by the PHA, other than the person who made or approved the decision under review, or a subordinate of that person").

De forma similar a lo que ocurre con otros argumentos de los Recurrentes, aun de aceptarse que Vivienda debió utilizar un oficial examinador no asociado a SP Management, el defecto señalado no acarrea la revocación de las decisiones impugnadas en estas circunstancias. Ello porque, según señalado arriba, los Recurrentes no demostraron que las oficiales examinadoras carecieran de la imparcialidad que requiere el debido proceso de ley; tampoco se planteó ni demostró que los Recurrentes hayan sufrido daño alguno como resultado de la intervención de estas oficiales examinadoras asociadas a SP Management. Puesto de otra manera: dada la postura de los Recurrentes (aceptando que se les ofrecieron alternativas de traslado y que las rechazaron todas, sin haber intentado demostrar justa causa), la devolución de estos casos a Vivienda para conducir vistas nuevamente con oficiales examinadores distintos sería un ejercicio inútil, pues, como los Recurrentes no han intentado controvertir los hechos pertinentes que surgen del récord, no habría posibilidad de que el proceso discurra de forma distinta, o se llegue a un resultado distinto, ante un oficial examinador diferente.[6]

Finalmente, tampoco tienen razón los Recurrentes al plantear que la "Notificación de No Desplazamiento" (la "Notificación") impedía a Vivienda trasladarlos de las viviendas privadas en las cuales fueron ubicados. La Notificación únicamente le impedía a Vivienda requerir el traslado

---

[6] Somos conscientes de que tres paneles hermanos de este Tribunal han llegado a la conclusión, en casos similares, de que procede dejar sin efecto este tipo de decisión únicamente por haberse utilizado oficiales examinadoras asociadas con SP Management; por las razones que se exponen arriba, no encontramos persuasivas dichas decisiones. Véanse Sentencias de 15 de diciembre de 2016 (KLRA201601022, consolidado con otros 4); de 14 de diciembre de 2016 (KLRA201601023, consolidado con otros 3); de 19 de diciembre de 2016 (KLRA201601025, consolidado con otros 3).

"permanente" de los Recurrentes "como resultado de la demolición" y, a su vez, obligaba a Vivienda a proveerle a los Recurrentes una unidad, bajo ciertas circunstancias y con carácter de "prioridad", en el "mismo proyecto luego de la demolición y completarse la modernización", así como le exigía a Vivienda que reembolsara "gastos elegibles" (por ejemplo, mudanza) y proveyera una "vivienda temporera … decente, segura e higiénica". De los términos claros de la Notificación no surge impedimento alguno para que Vivienda le requiriera a los Recurrentes trasladarse a unidades de vivienda temporeras distintas a las que hasta entonces habían estado ocupando en el mercado privado.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirman las Resoluciones recurridas.

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

La Jueza Cintrón Cintrón concurre sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones