

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

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

Recurrida

v.

TATIANA M. MEDINA
AGOSTO

Recurrente

KLRA202300112

Revisión Judicial
procedente de la
Administración de
Vivienda Pública

Sobre: Cancelación
de Contrato de
Arrendamiento
(Abandono de
Vivienda)

Caso Número:
Vivienda: Edificio A
Apartamento 44
Residencial: Mattei I
en Jayuya,
Puerto Rico

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y la Juez Aldebol Mora

Domínguez Irizarry, juez ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de abril de 2023.

La recurrente, señora Tatiana M. Medina Agosto, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la determinación administrativa emitida por la Administración de Vivienda Pública (Administración), por conducto de su Agente Administrador, Individual Management and Consultant Inc., (Individual Management), el 16 de diciembre de 2022, notificada el 27 de diciembre de 2022. Mediante la misma, el organismo recurrido canceló el contrato de arrendamiento de vivienda pública suscrito a favor de la recurrente, apoyado en un incumplimiento con las normas reglamentarias aplicables y con las cláusulas pactadas.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la resolución administrativa recurrida.

I

Conforme surge de expediente que nos ocupa, la Administración de Vivienda Pública es titular del Residencial Mattei

I del municipio de Jayuya. El 26 de mayo de 2021, la aquí recurrente suscribió un contrato de arrendamiento con el organismo respecto a una de las unidades del referido complejo residencial. A tenor con las cláusulas pertinentes, la recurrente se obligó a, entre otras exigencias, acatar las disposiciones reglamentarias aplicables, según implantadas por la Agencia, so pena de que su contrato fuera cancelado. En el contrato en controversia, expresamente se estableció que el grupo de personas autorizado a habitar la unidad arrendada estaría compuesto por la recurrente y sus dos (2) hijos menores de edad. Por igual, al suscribir el mismo, la recurrente se obligó a hacer buen uso de la vivienda y a no interferir, por sí o por conducto de sus invitados, con el disfrute pacífico del alojamiento de otros arrendatarios.

Así las cosas, el 22 de noviembre de 2022, la Administración cursó a la recurrente un documento intitulado *Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento*, fundamentado en el hecho de haber advenido al conocimiento de que su unidad de vivienda estaba siendo habitada por personas que no figuraban en el contrato de arrendamiento como ocupantes autorizados, quienes, a su vez, estaban realizando actos constitutivos de perturbación a la paz en la comunidad. La Administración notificó a la recurrente su derecho a solicitar una vista de revisión de la referida determinación. Igualmente, le advirtió que, de no solicitar la vista, su contrato habría de ser cancelado el 22 de diciembre de 2022, fecha para la cual debía desocupar la unidad de vivienda.

El 15 de diciembre de 2022 se celebró la correspondiente vista. Durante la misma, la recurrente ofreció en evidencia su testimonio. Por igual, prestó su declaración el señor Jackson Vega, Coordinador de Seguridad del complejo residencial.

Tras entender sobre toda la prueba testifical y documental sometida a su consideración, el 27 de diciembre de 2022, se notificó

la *Resolución* administrativa aquí recurrida. Mediante la misma, se determinó que la conducta imputada a la recurrente era una “reiterada y repetitiva”¹, ya que previamente había sido advertida por el organismo. Así, tras afirmar que esta “incumplió nuevamente con el Contrato de Arrendamiento”² en disputa, decretó su inmediata cancelación.

Inconforme, y luego de denegada una previa solicitud de reconsideración, el 8 de marzo de 2023, la recurrente compareció ante nos mediante el presente recurso de revisión judicial. En el mismo, impugna la legitimidad de la determinación recurrida, ello al sostener que, contrario a lo resuelto, ninguna persona no autorizada reside en la unidad residencial en controversia. A su vez, alude a sus condiciones de salud, así como a la de sus hijos, y plantea, por igual, que debe reubicársele en un espacio residencial en el área metropolitana.

Con el beneficio de ambas partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

II

A

Es norma firmemente establecida en el estado de derecho vigente, que los tribunales apelativos están llamados a abstenerse de intervenir con las decisiones emitidas por las agencias administrativas, todo en deferencia a la vasta experiencia y conocimiento especializado que les han sido encomendados. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26 (2018); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923 (2010). En este contexto, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, establece el alcance de la revisión

¹ Véase: Apéndice: *Resolución*, pág. 2.

² *Íd.*, pág. 3.

judicial respecto a las determinaciones administrativas. A tal efecto, la referida disposición legal expresa como sigue:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

3 LPRA sec. 9675.

Al momento de revisar una decisión agencial, los tribunales deben ceñirse a evaluar la *razonabilidad* de la actuación del organismo. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra; *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, supra. Por ello, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos que emita, siempre que estén sostenidas por *evidencia sustancial* que surja de la *totalidad del expediente administrativo*. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). Nuestro Tribunal Supremo ha definido el referido concepto como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra; *Assoc. Ins. Agencias, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425 (1997). Por tanto, compete a la parte que impune la legitimidad de lo resuelto por un organismo administrativo, identificar prueba suficiente para derrotar la presunción de corrección y regularidad que les asiste. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019).

A tenor con esta norma, los foros judiciales limitan su intervención a evaluar si la decisión de la agencia es razonable y no si hizo una determinación correcta de los hechos ante su consideración. *Assoc. Ins. Agencias, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, supra. En caso de que exista más de una interpretación razonable

de los hechos, el tribunal debe sostener lo concluido por la agencia, evitando sustituir el criterio del organismo por sus propias apreciaciones. *Pacheco v. Estancias*, supra. Ahora bien, esta norma de deferencia no es absoluta. La misma cede cuando está presente alguna de las siguientes instancias: (1) cuando la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la apreciación de la ley, y; (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable, o ilegal. *Costa Azul v. Comisión de Seguridad*, 170 DPR 847 (2007).

B

Por su parte, mediante la aprobación de la Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, 17 LPRA § 1001 *et seq.*, se creó la Administración de la Vivienda Pública, ello con el fin de “mejorar la calidad de la vida de los residenciales públicos y fomentar la actividad comunitaria, [así como] el desarrollo personal y familiar de sus residentes”. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 66, *supra*. A fin de ejecutar la política pública para la cual el referido organismo fue creado, la Ley Núm. 66, *supra*, instauró una Junta de Gobierno como el ente de más alto nivel de la agencia. A tal efecto, le arrogó poderes y facultades expresamente definidos en la ley, todo a los fines de dirigir y ejercer todas las funciones inherentes a la Administración. 17 LPRA secs. 1001 (e), 1003 y 1004. Cónsono con ello, y atinente al asunto que atendemos, se adoptó Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8624 de 31 de julio de 2015. A tenor con sus disposiciones, se establecieron las normas pertinentes para regir el proceso de solicitud, admisión y ocupación de las viviendas en los residenciales públicos de nuestra jurisdicción, así como también, entre otras reglamentaciones, las causas que habrían de propender

a la cancelación de un contrato de arrendamiento suscrito a favor de algún ciudadano beneficiario.

En específico, el Capítulo XVIII del Reglamento Núm. 8624, *supra*, establece las causas para la cancelación de un contrato de arrendamiento de vivienda pública, así como, también, el trámite pertinente al proceso en cuestión. Atinente a la controversia se autos, la Parte I, sección 18.1.2 (xiii) del referido Capítulo, expresamente estatuye como razón suficiente para la cancelación de determinado contrato de arrendamiento, el incumplimiento del arrendatario con cualquier obligación o cláusula establecida en el contrato pertinente, así como el llevar a cabo alguna conducta que afecte el disfrute pacífico, decente, seguro y sanitario de las viviendas por parte de otros arrendatarios. Cap. XVIII, Parte I, sec., 18.1.2(xiii), (m) y (n), Reg. Núm. 8624, *supra*.

III

En la presente causa, la recurrente impugna la legitimidad de la determinación agencial mediante la cual el Agente Administrador de la Administración de Vivienda Pública, determinó cancelar su contrato de arrendamiento de vivienda pública. En particular, niega que las determinaciones resueltas por la entidad sean ciertas, mas no señala prueba alguna que permita resolver a favor de sus argumentos.

Según surge, la cancelación contractual objeto del recurso que nos ocupa, se fundamentó en el hecho de que la recurrente introdujo a su unidad de vivienda, en calidad de ocupantes, a terceras personas no autorizadas por la Administración. A su vez, la acción agencial impugnada también se apoyó en el hecho de que estas incurrieron en conducta constitutiva de alteración a los parámetros disciplinarios y de sana convivencia establecidos en el complejo residencial. Ciertamente, ambos señalamientos

quebrantan las obligaciones contractuales aquí concernidas y las disposiciones del Reglamento Núm. 8624, *supra*.

Tal cual expresáramos, los pronunciamientos de las agencias administrativas gozan de un amplio margen de deferencia por parte del tribunal revisor, ello dado su conocimiento especializado en la materia que regulan. En virtud de ello, gozan de una presunción de corrección y legalidad. Por tanto, ante dicho escenario, nuestra función estriba en resolver si la determinación impugnada es una razonable a luz de la prueba que obra en el expediente administrativo. Así pues, compete a la parte que se opone a la oponibilidad del dictamen de que trate, identificar alguna prueba en el expediente que derrote la presunción antes aludida. En el caso de autos, la recurrente no señala la existencia de evidencia capaz de invalidar la eficacia del pronunciamiento aquí impugnado. Nada en sus argumentos, mina la adecuación del incumplimiento contractual y reglamentario resuelto, hecho que únicamente nos permite sostener dictamen recurrido en toda su extensión.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la resolución administrativa recurrida.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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