

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 TRIBUNAL DE APELACIONES  
 REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y FAJARDO  
 PANEL III

CARLOS A. CABRERA  
 LÓPEZ  
 Recurrente

v.

SP MANAGEMENT  
 CORP.,  
 ADMINISTRACIÓN DE  
 VIVIENDA PÚBLICA

Recurridos

KLRA201601023

CONS.

*REVISIÓN*  
 procedente de la  
 Administración de  
 Vivienda Pública

Caso Núm.  
 A-304 RES. LAS  
 GLADIOLAS I

Sobre: INTENCIÓN  
 DE CANCELACIÓN  
 DE CONTRATO DE  
 ARRENDAMIENTO

-----  
 ANGELINA MELÉNDEZ  
 SANTOS  
 Recurrente

v.

SP MANAGEMENT  
 CORP.,  
 ADMINISTRACIÓN DE  
 VIVIENDA PÚBLICA

Recurridos

KLRA201601027

CONS.

-----  
 Caso Núm.  
 A-402 RES. LAS  
 GLADIOLAS I

Sobre: INTENCIÓN  
 DE CANCELACIÓN  
 DE CONTRATO DE  
 ARRENDAMIENTO

-----  
 HÉCTOR CRUZ  
 QUIÑONES, HILDA  
 PAGÁN NAVARRO  
 Recurrentes

v.

SP MANAGEMENT  
 CORP.,  
 ADMINISTRACIÓN DE  
 VIVIENDA PÚBLICA

Recurridos

KLRA201601031

CONS

-----  
 Caso Núm.  
 301-1206 RES. LAS  
 GLADIOLAS II

Sobre: INTENCIÓN  
 DE CANCELACIÓN  
 DE CONTRATO DE  
 ARRENDAMIENTO

-----  
 HERBERT ROXBURGH  
 APONTE  
 Recurrente

v.

SP MANAGEMENT  
 CORP.,  
 ADMINISTRACIÓN DE  
 VIVIENDA PÚBLICA

Recurridos

-----  
 Caso Núm.  
 301-102 RES. LAS  
 GLADIOLAS II

Sobre: INTENCIÓN  
 DE CANCELACIÓN  
 DE CONTRATO DE  
 ARRENDAMIENTO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2016.

Recientemente, varias personas que residían en el otrora Residencial Las Gladiolas presentaron varios recursos de revisión judicial con el propósito de impugnar ciertas resoluciones administrativas emitidas por SP Management, Agente Administrador contratado por la Administración de la Vivienda Pública (AVP). Entre estos, figura el señor Carlos A. Cabrera López<sup>1</sup>, el señor Héctor L. Cruz Quiñones y la señora Hilda Pagán Navarro<sup>2</sup>, la señora Angelina Méndez Santos<sup>3</sup> y el señor Herbert Roxburgh Aponte<sup>4</sup>. Todos residían en el mencionado residencial antes de que fuera demolido. Mediante las resoluciones recurridas, SP Management canceló los contratos de arrendamiento de vivienda pública a tres de estas familias que habían sido realojadas por entender que se negaron sin justa causa a acogerse a otras opciones de vivienda temporera. A otro de los recurrentes, señor Roxburgh Aponte, se le concedió un término de 20 días para completar la mudanza luego de que este se acogiera a una de las opciones de realojamiento.

Debido a que todos los recurrentes alegan los mismos errores y presentan controversias esencialmente similares, el 3 de noviembre de 2016 este panel ordenó la consolidación de los cuatro recursos: KLRA20161023, KLRA201601027, KLRA201601031 Y KLRA201601035. En síntesis, los recurrentes solicitan que revoquemos las resoluciones emitidas por SP Management por entender que el proceso administrativo no cumplió con el debido proceso de ley; que los empleados de la corporación que fungieron como oficiales examinadores no poseen autoridad en ley para adjudicar la controversia y que el realojo, según ordenado, no cumplió con el derecho aplicable.

---

<sup>1</sup> KLRA20161023

<sup>2</sup> KLRA20161031

<sup>3</sup> KLRA20161027

<sup>4</sup> KLRA20161035

En cumplimiento con una orden que emitimos el 11 de octubre de 2016, la Administración de la Vivienda Pública compareció a través de la Oficina de la Procuradora General y se opuso a los planteamientos de los recurrentes.

Ya que contamos con la postura de ambas partes y que examinamos la evidencia que tuvo ante sí SP Management, resolvemos revocar las resoluciones recurridas.

Examinemos los antecedentes fácticos y procesales, así como el derecho aplicable en el que se fundamenta nuestra determinación.

#### I

Todos los recurrentes coinciden en que la controversia ante nuestra atención comenzó luego de la demolición del Residencial Las Gladiolas, que servía de vivienda a las cuatro familias. Según relatan, como resultado de un pleito federal que comenzó en el 2006, las familias fueron realojadas en apartamentos privados hasta que concluyera la construcción del nuevo complejo residencial que ubicaría en los predios donde se demolió el edificio de Las Gladiolas. Sin embargo, alegan que la corporación SP Management canceló el contrato de arrendamiento de vivienda sin el debido proceso de ley y en violación a una orden de no desalojo que alegan haber obtenido en el pleito ante la Corte Federal.

El señor Cabrera López presentó el recurso KLRA201601023 para que revisemos una resolución dictada por la señora Lissette Maynard, Oficial Examinadora y empleada de SP Management, el 29 de julio de 2016. El señor Héctor L. Cruz Quiñones y la señora Hilda Pagán Navarro, por su parte, presentaron el recurso KLRA20161031 para solicitar la revisión de otra resolución dictada el mismo día por la misma oficial examinadora.

Otra de las recurrentes, señora Angelina Méndez Santos, presentó el recurso KLRA20161027 para solicitar la revisión de

una resolución dictada el 28 de julio de 2016 por la señora Mayra García Solá, presidenta de SP Management, que fungió como Oficial Examinadora. La señora García Solá también dictó una resolución el 29 de julio de 2016, que es de la cual recurre el señor Herbert Roxburgh Aponte mediante el recurso KLRA20161035.

Mediante tales dictámenes, las oficiales examinadoras reiteraron que, efectivo el 1 de agosto de 2016, procedía la cancelación de los contratos de arrendamiento que la AVP suscribió con el señor Cabrera López, con el señor Cruz Quiñones y la señora Pagán Navarro y con la señora Meléndez Santos, según se les había notificado mediante un documento intitulado *Cancelación de Contrato de Arrendamiento con la Administración de Vivienda Pública*. Consecuentemente, estas familias dejaron de ser residentes beneficiarios del Programa de Vivienda Pública Federal. Como ya mencionamos, el señor Roxburgh se acogió a una de las alternativas de realojamiento, por lo que se le concedió un término para completar la mudanza.

Antes de las vistas, las cuatro familias habían recibido el documento de *Cancelación de Contrato de Arrendamiento con la Administración de Vivienda Pública*. Mediante dicha comunicación, se les notificó que procedía la cancelación del contrato de arrendamiento debido a que rechazaron sin justa causa una oferta de reubicación por parte de la AVP. Ello, según lo permite la sección 18.1.2 del Reglamento sobre Políticas de Admisión y Ocupación Continuada.

Al recibir el referido documento, las cuatro familias, por separado, solicitaron una vista para dilucidar los méritos de la intención de cancelación del contrato de arrendamiento. Para aquel entonces, el señor Cabrera, jefe de familia, residía junto a sus tres hijos mayores de edad y su nieta en una vivienda del mercado privado ubicada en la Urbanización Santa Rosa, en el

Municipio de Bayamón. El señor Cruz Quiñones y la señora Pagán Navarro residían en una vivienda privada ubicada en la Urbanización San Gerardo, en el Municipio de San Juan. La señora Angelina Méndez residía junto a su hijo mayor de edad en una propiedad privada ubicada en Jardines de Cuenca, en San Juan. El señor Roxburgh Aponte residía junto a su esposa y sus tres hijos menores de edad en una vivienda privada ubicada en la Avenida Ponce de León, también en el Municipio de San Juan.

Según surge de las resoluciones, la AVP les había ofrecido a las familias varias opciones para realojarse de forma temporera. Entre estas, SP Management mencionó que se les ofreció acogerse el Programa de Sección 8 o trasladarse a algún residencial de San Juan o áreas aledañas. SP Management hizo constar que orientó a todos los recurrentes sobre las alternativas disponibles, así como de las consecuencias de rechazar las alternativas disponibles.

En el caso específico del señor Cabrera, SP Management enfatizó que no había disponibilidad de unidades de vivienda pública de cuatro habitaciones, por lo que sólo se le ofreció el Programa de Sección 8, pero que este lo rechazó.

Al señor Cruz Quiñones y su esposa se les ofreció reubicarse en el Residencial Luis Lloréns Torres, Sector la Providencia y Sector Youth Center y en Vista Hermosa. Sin embargo, también rechazaron la oferta.

A la señora Meléndez Santos se le ofreció la opción de reubicarse en varias unidades de vivienda en residenciales de San Juan, pero también las rechazó y expresó preocupación ante la posibilidad de que el bienestar de su hijo se viera afectado si se realojaba en los lugares ofrecidos.

En cuanto al señor Roxburgh Aponte, surge de la resolución que expresó interés en reubicarse en alguna unidad de tres o cuatro habitaciones en el Residencial Puerta de Tierra, en San

Agustín, o en Luis Llorens Torres, por lo que se le concedió un término de 20 días para completar el proceso de mudanza.

SP Management recalcó que AVP tiene un compromiso de asegurarles una vivienda segura a los recurrentes y que la reubicación obedece a la falta de fondos para cubrir el arrendamiento en el mercado privado. También determinó que las tres familias a las que se le canceló el contrato de arrendamiento denegaron acogerse a las alternativas disponibles sin justa causa para ello. Consecuentemente, decretó la cancelación de los sus contratos efectivo el 1 de agosto de 2016.

Inconformes con las resoluciones de SP Management, las partes recurrentes comparecieron ante este foro apelativo mediante cuatro recursos de revisión judicial en los que imputan a esa corporación la comisión de los siguientes errores:

Erraron SP Management Corp. y la Administración de Vivienda Pública ya que el procedimiento empleado en el caso de autos violó el debido proceso de ley.

Erraron SP Management Corp. y la Administración de Vivienda Pública ya que la Oficial Examinadora no tiene autoridad en ley para emitir la decisión en el caso de autos.

Erraron SP Management Corp. y la Administración de Vivienda Pública ya que el realojo de la parte recurrente es contrario al derecho aplicable y a la notificación de no desplazamiento.

## II

- A -

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (“LPAU”), Ley 170-1988, 3 L.P.R.A. §§ 2171 *et seq.* establece la facultad revisora del Tribunal de Apelaciones sobre las decisiones emitidas por los organismos administrativos. La revisión judicial de las determinaciones administrativas, tiene como propósito limitar la discreción de las agencias y asegurarse de que éstas desempeñen sus funciones conforme a la ley. *García Reyes v. Cruz Auto Corp. y*

*Scotiabank*, 173 D.P.R. 870, 891-892 (2008), citando a *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004) y a *Miranda v. C.E.E.*, 141 D.P.R. 775, 786 (1996). Sin embargo, las decisiones de los organismos administrativos especializados gozan de una presunción de legalidad y corrección, por lo que sus conclusiones merecen gran deferencia. *Id.* a la pág. 892 citando a *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 D.P.R. 673, 688 (2000) y a *Metropolitan S.E. v ARPE*, 138 D.P.R. 200, 213 (1995).

El estándar de revisión de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si esta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, o si sus acciones constituyen un abuso de discreción. *Id.* citando a *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004). Al desempeñar su función revisora, el tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia y a diferenciar entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales, y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Id.*

El alcance de revisión de las determinaciones administrativas, se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; 3) y si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 D.P.R. 409, 431 (2003); 3 L.P.R.A. § 2175. Las determinaciones de hecho serán sostenidas por los tribunales, en tanto y en cuanto obre evidencia suficiente en el expediente de la agencia para sustentarla. *Id.*; *Reyes v. Cruz Auto Corp. y Scotiabank*, *supra*, pág. 892. En cuanto al último aspecto, el tribunal tiene amplia facultad para desplegar su función revisora, pues es en el foro judicial donde reside la autoridad última de interpretación estatutaria. 3 L.P.R.A. § 2175. No obstante, esto no implica que al ejercer su función revisora el

tribunal pueda descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Reyes v. Cruz Auto Corp. y Scotiabank, supra*, pág. 894.

Esto es así, pues la norma reiterada es que a toda determinación administrativa le cobija una presunción de regularidad y corrección. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 728 (2005). Esta presunción, apuntalada en el conocimiento especializado de la agencia, debe respetarse mientras la parte que la impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarla. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 D.P.R. 387, 397-398 (1999); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 131 (1998); *Metropolitana S.E. v. A.R.P.E.*, 138 D.P.R. 200, 213 (1995); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 D.P.R. 194, 210 (1987).

Es decir, se presume que el organismo administrativo posee un conocimiento especializado en aquellos asuntos que le fueron encomendados por el legislador que merece ser visto con respeto y deferencia. Por ello, nuestra función revisora se circunscribe a evaluar la razonabilidad de la decisión recurrida, a la luz de las pautas trazadas por el legislador y el criterio de evidencia sustancial. *Accumail P.R. v. Junta Sub. A.A.A.*, 170 D.P.R. 821, 829 (2007); *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R., a la pág. 729; *Pacheco v. Estancias*, 160 D.P.R. 409, 432 (2003).

Cónsono con lo anterior, la Sec. 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 L.P.R.A. § 2175, expresamente dispone que las determinaciones de hechos que efectúan los organismos administrativos serán sostenidas judicialmente “si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”, mientras que las conclusiones de derecho podrán ser revisadas por el tribunal “en todos sus aspectos”, sin sujeción a norma o criterio alguno. *Rebollo v. Yiji*



*Motors*, 161 D.P.R. 69, 77 (2004); *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 D.P.R. 70, 75 (2000); *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 D.P.R. a las págs.397-398. En atención con este mandato legislativo, la revisión judicial ha de limitarse a cuestiones de derecho y a la determinación de si existe o no evidencia sustancial para sostener las conclusiones de hecho de la agencia. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 D.P.R. 696, 707 (2004); *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 D.P.R. 85, 94 (1997); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. a la pág. 135.

Cabe apuntar, por último, que el criterio que debe aplicar el tribunal no es si la decisión administrativa es la más razonable o la mejor. El análisis debe ser si la interpretación de la agencia es una razonable. *Rivera Concepción v. A.R.Pe.*, 152 D.P.R. a la pág. 123. En ausencia de irrazonabilidad, no le compete al foro judicial imponer su propio criterio. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R., a la pág. 729; *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 D.P.R. 85 (1997).

- B -

Es sabido que cuando alguna ley, regla o reglamento requiera que una agencia adjudique formalmente una controversia, deberá regirse por lo dispuesto de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. Como principio general a todo proceso administrativo, la sección 3.1 de dicha ley dispone que en todo procedimiento adjudicativo formal ante las agencias, se salvaguardará el derecho de las partes a recibir una notificación oportuna sobre el reclamo, cargo o querrela en su contra; a presentar evidencia; **a que la adjudicación sea imparcial** y a que la decisión esté basada en la evidencia que consta en el expediente. 3 L.P.R.A. 2151. (Énfasis nuestro).

Más adelante, la sección 3.3 dispone que las agencias pueden designar oficiales examinadores para presidir los procedimientos adjudicativos, sin que les sea requerido que sean

abogados “particularmente cuando el procedimiento en cuestión es uno informal.” 3 L.P.R.A. sec. 2153. También aclara que los jefes de agencia pueden delegar la autoridad de adjudicar a cualquier funcionario de la agencia quienes serán designados con el título de jueces administrativos. *Id.*

Aunque la LPAU no establece una definición concreta sobre lo que constituye una resolución final, la sección 3.14 aclara que además de contener las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, **debe estar firmada por el jefe de la agencia o por cualquier funcionario autorizado en ley.** 3 L.P.R.A. 2164. Ello responde a que debe ser emitida por la persona con autoridad adjudicativa, según dispuesto por ley, por lo que no basta con las recomendaciones emitidas por un oficial examinador. *Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a la pág. 385.

Sobre esto último, resulta pertinente destacar lo dispuesto en la Sec. 3.3 de la L.P.A.U., la cual establece, en parte, que [t]oda agencia podrá designar oficiales examinadores para presidir los procedimientos de adjudicación que se celebren en ella, los cuales no tendrán que ser necesariamente abogados, particularmente cuando el procedimiento en cuestión es uno informal.

El jefe de la agencia podrá delegar la autoridad de adjudicar a uno o más funcionarios o empleados de su agencia. A estos funcionarios o empleados se les designará con el título de jueces administrativos. 3 L.P.R.A. sec. 2153.

*Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a la pág. 385.

Más adelante, la Sección 3.13 aclara que “el funcionario que presida la [vista] preparará un informe para la consideración de la agencia, o emitirá la decisión por escrito si le ha sido delegada la autoridad para ello”. 3 L.P.R.A. sec. 2163(a), según citado en *Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a la pág. 385.

En *Tosado v. AEE*, 165 D.P.R. 377 (2005), un empleado de la AEE fue acusado de infringir ciertas reglas de conducta de dicha corporación pública. La Oficina de Asuntos Legales de la AEE refirió el caso a un Oficial Examinador que presidió la vista administrativa en la que se dilucidaron los cargos imputados al

señor Tosado Cortés. Luego de varios trámites, el Oficial Examinador emitió una resolución en la que determinó que el señor Tosado Cortés no incurrió en la conducta que se le imputó.

Cuando la AEE apeló de tal determinación, un panel de este foro apelativo determinó que carecía de jurisdicción para atender la controversia al razonar que la resolución del Oficial Examinador no constituía la determinación final de la agencia, por lo que no era revisable ante los Tribunales.

A manera introductoria, el Tribunal Supremo enfatizó que Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (L.P.A.U.), 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.*, dispone en su Sec. 4.2 que solo son revisables ante el Tribunal las resoluciones finales de las agencias administrativas:

[u]na parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la sec. 2165 de este título.

[...]

Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia. (Énfasis suplido.) 3 L.P.R.A. sec. 2172.

*Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a la pág. 384.

Resulta claro que para que una resolución administrativa sea revisable en los Tribunales, es requisito indispensable que la misma sea final y firme y que la parte afectada haya agotado todos los recursos disponibles ante la agencia. *Id.* Sin embargo, en *Tosado* el Tribunal Supremo concluyó que para determinar si la decisión administrativa es final, y por ende judicialmente revisable, no basta con la denominación con la que se haya designado al

funcionario que la emitió. Dicho de otro modo, la denominación de oficial examinador o de juez administrativo no define el carácter de sus funciones, pues “[e]l alcance y las consecuencias de sus determinaciones dependerán “de lo que disponga el estatuto, de la estructura procesal de la agencia y del poder que se le reconozca al examinador o juez”. Tosado v. AEE, 165 D.P.R., a la pág. 387, que cita a D. Fernández Quiñones, Derecho administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 2da ed., Bogotá, Ed. Forum, 2001, Sec. 4.4, pág. 190.

Como consecuencia de lo anterior, es menester considerar con detenimiento estos elementos para determinar si, dado el estado de derecho vigente al momento del procedimiento administrativo, la decisión que se pretende revisar judicialmente constituye un informe o una recomendación que carece de finalidad o, por el contrario, configura la decisión final de la persona con autoridad para adjudicar la controversia.

*Id.*

Luego de aplicar dicho estándar, el Tribunal Supremo concluyó que la decisión emitida por un Oficial Examinador de la AEE constituye la decisión final de la agencia, por lo que es revisable judicialmente. Al así decidir, recalcó que la ley habilitadora de la agencia concede al Director Ejecutivo la facultad de supervisar a los empleados. **El Director Ejecutivo, al adoptar el Manual de la Agencia, encomendó a otros funcionarios la facultad de adjudicar controversias de personal.** Por ende, razonó que la facultad de adjudicar fue válidamente encomendada a los oficiales examinadores:

Según se desprende del referido manual, la facultad adjudicativa de la agencia fue delegada expresamente al oficial examinador que preside la vista administrativa en la cual se dilucidan las presuntas violaciones a las Reglas de Conducta. De acuerdo con lo establecido en este manual, la decisión del oficial examinador constituye la determinación final sobre los cargos formulados contra el empleado gerencial. Ello es así, ya que esta decisión requiere la aprobación del Director Ejecutivo, únicamente, cuando impone como sanción la separación definitiva del empleado de su puesto. De otra forma, el dictamen del oficial examinador se convierte en la última posición de la autoridad decisoria de la agencia en lo que respecta a este procedimiento disciplinario.

[...]

[El] oficial examinador que preside la vista emite la decisión del caso que ha de ser puesta en vigor y no una mera recomendación o un informe que será utilizado para guiar la discreción del Director *Ejecutivo*. Cf. *Padilla Falú v. A.V.P.*, supra. Es decir, el procedimiento aludido no reservó discreción al Director Ejecutivo para alterar la determinación del Oficial Examinador, salvo en aquellos casos en que la sanción impuesta conlleve la separación definitiva del puesto. Fuera de esta excepción, la intervención del Director Ejecutivo en este procedimiento disciplinario se limita, exclusivamente, a imponer la decisión del Oficial Examinador.

[...]

El procedimiento disciplinario llevado a cabo contra el señor Tosado Cortés está regulado por las normas contenidas en el Manual de la A.E.E. Estas normas son claras en cuanto a los poderes y las facultades delegadas al Oficial Examinador como parte del esquema procesal adoptado por la agencia para atender problemas de conducta entre sus empleados.<sup>5</sup>

*Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a las págs. 393-395.

Así expuesto el marco doctrinal aplicable a la controversia, procede examinar la Ley Orgánica de la Autoridad de Vivienda Pública, así como los reglamentos aplicables a los procesos ante dicha agencia, a fines de auscultar si se le delegó poderes adjudicativos a SP Management. Veamos.

- C -

La Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, 17 L.P.R.A. sec. 1001 y ss., conocida como la 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, personales y familiares de sus residentes y transferir los programas que la

---

<sup>5</sup> Aparte de lo anterior, el Tribunal Supremo rechazó el razonamiento de que el Oficial Examinador estuviera impedido de ejercer facultades adjudicativas por el hecho de no ser empleado de la AEE. Específicamente, pronunció lo siguiente:

Por otro lado, tampoco nos convence el razonamiento del foro apelativo intermedio a los efectos de que el Oficial Examinador no es un funcionario o empleado de la A.E.E., por lo que no se le pueden delegar facultades adjudicativas. No cabe duda de la autoridad que posee el Director Ejecutivo para delegar esta función en las personas que entiende poseen la experiencia, el conocimiento y la destreza para atender correctamente y con agilidad asuntos tan delicados como los relacionados a la conducta del personal gerencial de la agencia. En el ejercicio de dicha facultad, el Director Ejecutivo puede reclutar a un oficial examinador para que ejerza las prerrogativas que en el origen le correspondían ejecutar a dicho jefe de agencia. En vista de ello, somos del criterio que el oficial examinador, al descargar estas funciones propiamente administrativas, funge como un funcionario de la A.E.E. *Tosado v. AEE*, 165 D.P.R., a la pág. 395.

agencia operará para la consecución de tales objetivos. Véase la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 66.

Entre las responsabilidades encomendadas a la agencia, el Artículo 3 de la citada Ley 66 recalca la importancia de lograr una administración eficiente de los residenciales públicos, que propenda a mejorar la calidad de vida de las personas que reciben dicha ayuda. Además, especifica las siguientes:

(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.

(c) Estimular y lograr una participación real y efectiva de los residentes en la administración, mejoramiento, modernización y ornato de sus propios ambientes de vivienda, mediante programas educativos o de trabajo comunitario.

(d) Diseñar y llevar a cabo por sí misma o en coordinación con otras agencias públicas o entidades privadas programas o actividades para enseñar a los residentes de los proyectos de vivienda pública las destrezas básicas para que puedan realizar por ellos mismos trabajos pequeños de mantenimiento y reparación de sus propias unidades de vivienda.

(e) Desarrollar actitudes e iniciativas en los residentes para enriquecer sus propias vidas, a través de actividades de distinta naturaleza que les provean experiencias diversas de educación, recreación y trabajo.

(f) Lograr que los residentes de residenciales públicos mantengan sus viviendas y áreas de uso común en buen estado y que progresivamente asuman la responsabilidad por tareas y obligaciones de mantenimiento, limpieza, ornato y reparaciones menores comparables a las que asumen las juntas de titulares de proyectos privados de vivienda.

(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 L.P.R.A. sec. 1002.

El artículo 4 de la Ley 66 creó una Junta de Gobierno con el propósito de implementar la política pública de la agencia y ejercer los poderes, facultades y responsabilidades de acuerdo a la misma.

17 L.P.R.A. sec. 1003. Como parte de las facultades concedidas a la Junta, el Artículo 5 le autorizó a aprobar reglamentos y velar por su implementación. 17 L.P.R.A. sec. 1004. Así lo reitera el Artículo 13, que 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”.

17 L.P.R.A. sec. 1004.

Cónsono con las facultades delegadas por la Ley Orgánica, el 31 de julio de 2015, la Autoridad de Vivienda Pública adoptó el Reglamento 8624, conocido como *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. Mediante dicho Reglamento,

la Autoridad de la Vivienda estableció las normas que rigen el proceso de “solicitud, admisión y ocupación de las de viviendas en los residenciales públicos de Puerto Rico.” Reglamento 8624, Sección IV.<sup>6</sup>

Antes de exponer las normas que el Reglamento 8624 dispone para los procesos adjudicativos ante la agencia, sirve de ayuda referirnos a las definiciones contenidas en la primera parte del mismo, pues arrojan luz sobre las facultades de los funcionarios que intervienen en el proceso. Así, por ejemplo, se define el “Administrador de Vivienda” como el “Administrador y/o funcionario de mayor jerarquía de la Administración de Vivienda Pública o su representante autorizado. El “Agente Administrador”, por su parte, es la “compañía contratada por la Administración para administrar un Residencial.” Dentro de tal jerarquía, se define el “administrador del residencial” como la persona “contratada o empleada por el Agente Administrador que ejerce las funciones de administrador de un Residencial.” Reglamento 8624, Sección V.

La misma sección de definiciones aclara que la “Notificación de Intención de Cancelación de Contrato”, documento mediante el cual se les notifica a las familias participantes sobre la posibilidad de cancelación del contrato de arrendamiento, es emitida por la Administración de Vivienda o por el Administrador. Por último, dicha sección aclara que puede fungir como Oficial Examinador cualquier representante autorizado por la Administración de la Vivienda. Reglamento 8624, Sección V.

Pertinente al caso de autos, el capítulo 18 contiene una lista de razones por las que la Autoridad de la Vivienda podrá cancelar el contrato de arrendamiento. Entre estas, menciona que la agencia dará por terminado el contrato de arrendamiento si la

---

<sup>6</sup> Según consta en la Sección VI del Reglamento, la administración de Programa de Vivienda Pública, sus funciones y responsabilidades, están definidas de acuerdo a los requisitos del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Reglamento 8624, Sección 6.1.1. Más adelante, también aclara que el Programa es financiado por el Gobierno Federal. Reglamento 8624, Sección 6.1.2.



familia “rechaza sin justa causa una oferta de Unidad en un proceso de traslado requerido por la Administración.” Reglamento 8624, sección 18.1.1 (xvii).<sup>7</sup>

Excepto en los casos en los que la cancelación del contrato responda a actividad criminal o incumplimiento con el canon mensual, el Reglamento ordena que la Administración notifique personalmente al jefe o jefa de familia la intención de cancelar el contrato. Reglamento 8624, Sección 18.2.1 (i)(a). Dicha notificación, denominada como “Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento”, debe contener la siguiente información:

1. Nombre y dirección (física y postal) de la Familia.
2. Identificación de la causal y una breve explicación de los hechos que constituyen el causal para cancelación.
3. Las disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa el señalamiento
4. Fecha de efectividad de la cancelación.
5. Derecho a solicitar un plan de pago o vista.

Reglamento 8624, Sección 18.2.1.

En la sección de quejas, agravios y apelaciones, el Reglamento 8624 establece un procedimiento mediante el cual las familias participantes del Programa de Vivienda Pública pueden dilucidar controversias sobre el contrato de arrendamiento o sobre regulaciones que afecten sus derechos o responsabilidades. Dichas reclamaciones o querellas deben referirse a actos u omisiones de la Administración de la Vivienda, pues el Reglamento no contempla las disputas entre familias. Reglamento 8624, Sección 19.1.2.

Más adelante, la sección 19.2.1, sobre la vista informal, describe que dicho mecanismo está diseñado para atender cualquier determinación del agente administrador o de la administración que redunde en la denegación o terminación de beneficios, así como para el procedimiento de quejas y agravios.

---

<sup>7</sup> La política de traslados, contenida en el Capítulo 17 del mismo Reglamento, dispone que la Autoridad de la Vivienda puede ordenar el traslado de una familia en ciertas circunstancias tales como en situaciones de emergencia, de demolición y de renovación de los residenciales públicos, entre otras.

Reglamento 8624, Sección 19.2.1. También dispone que toda vista informal, a celebrarse a solicitud del jefe o jefa de familia, será presidida por un oficial examinador. Reglamento 8624, Sección 19.2.2. y 19.2.3. La vista informal será celebrada dentro de un periodo de diez días laborables contados a partir de la fecha en que el jefe o jefa de familia lo solicitó. Reglamento 8624, Sección 19.2.3. La notificación de la vista debe incluir la siguiente información:

- (a) Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista.
- (b) Los hechos constitutivos de incumplimiento de contrato, disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa la violación.
- (c) Advertencia de que las partes podrán comparecer asistidas de abogados, pero no estarán obligadas a estar así representadas.
- (d) Apercebimiento de las medidas que la Administración de Vivienda Pública por sí, o a través del Agente Administrador, podrá tomar si una parte no comparece a la vista.

Reglamento 8624, Sección 19.2.3.

La misma sección 19.2.3., enfatiza que durante el proceso de la vista informal se les debe garantizar a las familias participantes que el proceso será imparcial, justo y rápido. Así, como parte de las garantías del debido proceso de ley, es imprescindible que la vista cumpla con los siguientes requisitos:

- (a) La oportunidad para que la Familia obtenga los documentos que sean pertinentes a la vista. Los documentos que no se hagan accesibles a la Familia no podrán ser utilizados como evidencia en la vista.
- (b) Presentación de evidencia.
- (c) El derecho a que la vista sea en privado, salvo que la Familia solicite que sea pública.
- (d) El derecho a una decisión basada en los hechos presentados en la vista y sobre el expediente administrativo y en el derecho aplicable.

Reglamento 8624, Sección 19.2.3.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> La sección 19.2.4 añade que:

(i) La Familia deberá estar presente durante la vista, exponer su caso y reclamar el remedio que solicita.

Luego de la vista informal, el Oficial Examinador emitirá una resolución que deberá contener las conclusiones de hecho y de derecho y la determinación final. Reglamento 8624, Sección 19.2.5. Además, debe hacer constar la disponibilidad del recurso de reconsideración y de revisión judicial, así como los términos prescriptivos para cada acción.

Se desprende del Reglamento 8624 que la determinación emitida por un oficial examinador producto de una vista informal, constituye la determinación final de la agencia, pues la sección 19.2.6 vislumbra que la parte afectada por la misma tendrá disponible tanto el mecanismo de la reconsideración, como el de revisión judicial:

(i) La parte que se considere afectada por la determinación del Oficial Examinador podrá presentar una reconsideración ante éste dentro del término de veinte (20) días naturales a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación. El Oficial Examinador deberá considerarla dentro de los quince (15) días de haberse presentado. Si el Oficial Examinador tomare alguna determinación en su consideración, el término para instar el recurso de revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos copia de la notificación de la decisión resolviendo la moción. Si el Oficial Examinador dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de haberse presentado, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano, y a partir de esa fecha comenzará a correr el término para la revisión judicial.

**(ii) En la alternativa, podrá presentar directamente una revisión ante el Tribunal de Apelaciones dentro de un término de treinta (30) días contados a partir del archivo en autos de la notificación.**

Reglamento 8624, Sección 19.2.6. (Énfasis nuestro).

En contraste a lo anterior, la vista administrativa está reservada para dilucidar solo las controversias relacionadas a actividades criminales por parte de los participantes del programa,

---

(ii) El Oficial Examinador recibirá toda la prueba documental o testifical que sea pertinente con los hechos planteados en el señalamiento, sin necesidad de ajustarse a las reglas de evidencia prevalecientes en los tribunales de justicia.

(iii) Se llevará un Récord de los procedimientos en cinta magnetofónica, pero lo declarado no tendrá que ser transcrito, excepto a requerimiento de la parte interesada, en cuyo caso deberá satisfacer el costo de la transcripción.

(iv) El Oficial Examinador velará que la vista se conduzca a cabo con el debido orden y respeto y podrá imponer las penalidades permitidas bajo las disposiciones de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada y según apliquen.

(v) La fecha de señalamiento de la vista no será suspendida excepto por justa causa notificado por escrito con no menos de cinco (5) días laborables de antelación a la fecha de la vista.

(vi) Las partes podrán voluntariamente renunciar a que se declaren las determinaciones de hechos.

así como para los asuntos que no están comprendidos entre aquellos a resolverse mediante la vista informal.<sup>9</sup>

Al igual que en la vista informal, la vista administrativa será presidida por un Oficial Examinador. Ahora bien, el Reglamento 8624 aclara que en estos casos el Oficial Examinador emitirá un informe que contendrá las determinaciones de hechos, las conclusiones de derecho y **las recomendaciones sobre el caso.** Dichas recomendaciones deberán ser remitidas al Administrador de Vivienda dentro del término de cinco días luego de celebrada la vista. Luego de ello, el Administrador emitirá la resolución, la cual podrá estar fundamentada en el informe del oficial examinador. Es de dicha resolución, firmada por el jefe de la agencia, que las partes podrán presentar el recurso de revisión judicial. Por ende, es de notar que en estos casos el informe del Oficial Examinador carece de finalidad, pues no es revisable mediante el mecanismo de revisión judicial hasta que haya sido adoptado y firmado por el Administrador. Reglamento 8624, Secs.19.3.5-19.3.7.

### III

En el primer señalamiento, los recurrentes aseguran que SP Management y la AVP erraron ya que el procedimiento administrativo de adjudicación violó el debido proceso de ley. Para sustentar tal señalamiento, citan cierta jurisprudencia federal y algunos casos de los Estados en los que se ha resuelto que los contratos de arrendamiento de vivienda, al igual que los programas de bienestar social, constituyen un interés propietario, por lo que su cancelación activa las garantías que el debido proceso de ley requiere cuando el gobierno interviene con un derecho de tal índole.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Recordemos que la vista informal tiene el propósito de “revisar a solicitud de parte o motu proprio cualquier determinación del Agente Administrador o la Administración que resulte en la denegación y/o terminación de asistencia y el proceso de quejas y agravios.” Reglamento 8624, Sección 19.2.1.

<sup>10</sup> Los recurrentes citan a *Goldberg v. Kelly*, 397 U.S. 254 (1970), que resuelve que los participantes de programas de asistencia social tienen un interés propietario sobre la expectativa de continuar recibiendo tal beneficio.

Amparados en ello, especifican que en estos casos se debe analizar el interés privado que será intervenido por el Estado; el riesgo de que los procedimientos empleados por el Estado conduzcan a una decisión errónea; la probabilidad de que se disminuyan tales riesgos al emplear mecanismos procesales adicionales y, por último, el interés del Estado al realizar la privación, así como las cargas económicas y administrativas que conllevaría el imponer requisitos adicionales.<sup>11</sup>

Tal y como exponen los recurrentes, el Congreso de los Estados Unidos aprobó una ley aplicable a las agencias que se nutren de los fondos del Programa de Vivienda Pública Federal, que exige que la notificación al residente afectado por una decisión de la agencia advierta (i) los fundamentos específicos de la acción propuesta por la agencia; (ii) la oportunidad de una vista ante un juzgador imparcial; (iii) la oportunidad de examinar los documentos en el expediente de la agencia; (iv) el derecho a ser representado por otra persona durante la vista; (v) la oportunidad de presentar y contrainterrogar testigos y (vi) el derecho a recibir una determinación escrita de parte de la agencia.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Los recurrentes citan a *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 DPR 716 (1982) que en efecto adoptó tales criterios para examinar las garantías procesales que la Constitución reconoce a los individuos frente a las intervenciones del Estado que inciden sobre un interés propietario.

<sup>12</sup> La referida disposición federal require lo siguiente:

(k) Administrative grievance procedure regulations: grounds of adverse action, hearing, examination of documents, representation, evidence, decision; judicial hearing; eviction and termination procedures

The Secretary shall by regulation require each public housing agency receiving assistance under this chapter to establish and implement an administrative grievance procedure under which tenants will:

- (1) be advised of the specific grounds of any proposed adverse public housing agency action;
- (2) have an opportunity for a hearing before an impartial party upon timely request within any period applicable under subsection (l) of this section;
- (3) have an opportunity to examine any documents or records or regulations related to the proposed action;
- (4) be entitled to be represented by another person of their choice at any hearing;
- (5) be entitled to ask questions of witnesses and have others make statements on their behalf; and
- (6) be entitled to receive a written decision by the public housing agency on the proposed action.

For any grievance concerning an eviction or termination of tenancy that involves any activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises of other tenants or employees of the public housing agency or any violent or drug-related criminal activity on or off such premises, or any activity resulting in a felony conviction, the agency may (A) establish an expedited grievance procedure as the Secretary shall provide by rule under section 553 of Title 5, or (B) exclude from its grievance procedure any such grievance, in any jurisdiction which requires that prior to eviction, a tenant be given a hearing in court which the Secretary determines provides the basic elements of due process (which the Secretary shall establish by rule under section 553 of Title 5). Such elements of due process shall not include a requirement that the tenant be provided an

En este contexto, cabe mencionar nuevamente que el Reglamento 8624 contiene exigencias similares, ya que exige, entre otras cosas, que la notificación advierta la fecha, la hora y el lugar en el que se celebrará la vista; los hechos constitutivos de incumplimiento de contrato; las disposiciones legales o reglamentarias bajo las cuales se imputa la violación; una advertencia de que pueden comparecer representados por abogado y un apercibimiento sobre las medidas que tomará la agencia o el agente administrador si el residente no comparece a la vista. Véase el Reglamento 8624, Sección 19.2.3. Más adelante, el Reglamento enfatiza la importancia de que se le garantice a las partes que la vista informal será imparcial, justa y rápida; que tendrán oportunidad de examinar los documentos que la agencia tenga en su poder y pretenda utilizar en la vista; que tendrán derecho a presentar evidencia; que el proceso será privado salvo petición contraria de parte de la familia afectada por la decisión y que la determinación final será basada en evidencia que conste en el expediente de la agencia y correcta en derecho. Reglamento 8624, Sección 19.2.3.

Las citadas disposiciones del Reglamento 8624, además de ser similares a las requeridas por la legislación federal aplicable, son cónsonas con los requisitos de la LPAU, que en su sección 3.9 exige que la notificación de vista contenga la siguiente información:

La agencia notificará por escrito a todas las partes o a sus representantes autorizados e interventores la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista adjudicativa. La notificación se deberá efectuar por correo o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período, y deberá contener la siguiente información:

(a) Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así

---

opportunity to examine relevant documents within the possession of the public housing agency. The agency shall provide to the tenant a reasonable opportunity, prior to hearing or trial, to examine any relevant documents, records, or regulations directly related to the eviction or termination. 42 U.S.C. sec. 1437(d).

como su naturaleza y propósito.

(b) Advertencia de que las partes podrán comparecer por derecho propio o asistidas de abogados incluyendo los casos de corporaciones y sociedades.

(c) Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de la vista.

(d) Referencia a las disposiciones legales o reglamentarias presuntamente infringidas, si se imputa una infracción a las mismas, y a los hechos constitutivos de tal infracción.

(e) Apercibimiento de las medidas que la agencia podrá tomar si una parte no comparece a la vista.

(f) Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida.

3 L.P.R.A. sec. 2159:

La sección 3.13, al detallar la forma en que se celebrará el procedimiento, aclara que el funcionario que presida la vista debe mantener un marco de relativa informalidad. Sin embargo, también enfatiza que las partes deben tener la oportunidad necesaria para divulgar los hechos, responder a las alegaciones y presentar evidencia, entre otras cosas. “La vista deberá grabarse o estenografiarse, y el funcionario que presida la misma preparará un informe para la consideración de la agencia, o emitirá la decisión por escrito si le ha sido delegada la autoridad para ello.” 3 L.P.R.A. sec. 2163.

Es de notar que como parte de las citadas exigencias, es imprescindible que el juez administrativo u oficial examinador que presida los procesos sea un ente imparcial. Este requisito acarrea discutir el segundo error, pues además de argumentar que la notificación de cancelación de contrato no cumplió con las exigencias del debido proceso de ley, los recurrentes plantean que la vista no fue celebrada ante un adjudicador imparcial.

Al fundamentar el segundo error, los recurrentes enfatizan que la señora Mayra García Solá y la señora Lissette Maynard fungieron como oficiales examinadoras a pesar de que una es la

presidenta de SP Management y otra es empleada de la misma corporación, respectivamente; que SP Management tiene intereses pecuniarios en el resultado del pleito y que tienen derecho a que sus reclamos sean atendidos por un juzgador distinto al manejador del proyecto que propuso la acción adversa.

No encontramos precedentes en nuestra jurisdicción que arrojen luz sobre el planteamiento de la autoridad y la imparcialidad de una corporación privada a la que se le delegó la facultad de adjudicar casos y controversias. Sin embargo, hemos constatado que la discusión no es del todo novel, pues hay precedentes análogos tanto de la Corte Suprema de los Estados Unidos, como de otras jurisdicciones de la Nación, que nos pueden servir de referencia. Así, examinemos algunos casos resueltos en la esfera federal que abundan en la discusión del requisito de imparcialidad del adjudicador.

Por ejemplo, en *Tumey v. State of Ohio*, 273 U.S. 510 (1927),<sup>13</sup> un ciudadano que fue convicto por posesión de alcohol cuestionó la autoridad de un juzgador por entender que poseía un interés pecuniario en el resultado. La controversia surgió luego de que el señor Ed Tumey fuera arrestado y trasladado para ser juzgado por el alcalde de la región. Al adoptar el argumento del señor Tumey, la Corte Suprema tomó en cuenta que varios funcionarios que intervinieron en el proceso se lucraban del pago de las multas impuestas por violaciones a la prohibición de alcohol, por lo que debían ser descalificados como entes imparciales.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Citado en Matthew S. Maisel, *Slave To The Traffic Light: A Road Map To Red Light Camera Legal Issues*, 10 Rutgers J. L. & Pub. Pol'y 401, 418 (2013).

<sup>14</sup> "Between May 11, 1923, and December 31, 1923, the total amount of fines for violation of the prohibition law collected by this village court was upwards of \$20,000, from which the state received \$8,992.50, North College Hill received \$4,471.25 for its general uses, \$2,697.25 was placed to the credit of the village safety fund, and the balance was put in the secret service fund. Out of this, the person acting as prosecutor in the liquor court received \$522 in that period \$1,796.50; the deputy marshals, inspectors and other employees, including the detectives, received \$2,697.75; and \$438.50 was paid for costs in transporting prisoners, serving writs and other services in connection with the trial of these cases. Mayor Pugh received \$696.35 from these liquor cases during that period as his fees and costs, in addition to his regular salary. That officers acting in a judicial or quasi



En contraste a lo resuelto en *Tumey*, en *Shavitz v. City of High Point*, 270 F.Supp. 2d 702 (2003),<sup>15</sup> la Corte de Distrito de Carolina del Norte rechazó un argumento que atacaba la imparcialidad de los oficiales examinadores. Al resolver que nada impedía que los oficiales examinadores fungieran como tal, ese foro estimó importante el hecho de que estos recibían la misma compensación independientemente del resultado del caso. Aunque *Shavitz* no constituye un precedente vinculante, sin duda sirve para entender el razonamiento que han empleado otras jurisdicciones que han abordado el tema.

Una situación similar ocurrió en *Agomo v. Fenty*, 916 A.2d 181 (2007),<sup>16</sup> caso en que un ciudadano cuestionó la validez de un sistema automatizado de multas de tránsito. Específicamente, alegó que el sistema violaba el debido proceso de ley al imponer responsabilidad vicaria a los dueños registrales de los vehículos. Además, cuestionó la parcialidad del ente adjudicador debido al beneficio económico que el sistema de multas representaba para el Distrito de Columbia y para la compañía privada encargada de las máquinas que expedían las multas. Al resolver que no existía conflicto de intereses de parte de los oficiales examinadores que imponían responsabilidad, la Corte Apelativa del Distrito de Columbia estimó importante que tales funcionarios no tenían ninguna injerencia en las cuestiones presupuestarias del distrito ni obtenían ningún beneficio económico al adjudicar la procedencia de las multas, por lo que no estaban parcializados.<sup>17</sup>

---

judicial capacity are disqualified by their interest in the controversy to be decided is of course the general rule.

[...]

it certainly violates the Fourteenth Amendment and deprives a defendant in a criminal case of due process of law to subject his liberty or property to the judgment of a court, the judge of which has a direct, personal, substantial pecuniary interest in reaching a conclusion against him in his case.

[4] The mayor of the village of North College Hill, Ohio, has a direct personal pecuniary interest in convicting the defendant who came before him for trial, in the \$12 of costs imposed in his behalf, which he would not have received if the defendant had been acquitted. This was not exceptional, but was the result of the normal operation of the law and the ordinance." *Tumey v. State of Ohio*, 273 U.S. 510, 521-522.

<sup>15</sup> Citado en Matthew S. Maisel, *op. cit.*, pág. 418.

<sup>16</sup> Citado en Matthew S. Maisel, *op. cit.*, pág. 418.

<sup>17</sup> En *Agomo*, la Corte Apelativa del Distrito de Columbia resolvió lo siguiente:

De los casos citados, podemos colegir que al atender controversias sobre la imparcialidad de los oficiales examinadores, es importante dilucidar si el resultado del caso podría redundar en algún tipo de beneficio para el ente adjudicador.

Además de los citados casos, para atender este error, examinamos los documentos que la AVP anejó a su escrito en oposición, entre los que figura el contrato de servicio con SP Management.<sup>18</sup> El mismo fue suscrito entre las partes el 8 de octubre de 2015. Aunque el documento no contiene ninguna expresión que evidencie que la agencia delegó su autoridad adjudicativa, sobre el asunto de la imparcialidad, llama la atención que concede a SP Management una mensualidad por cada apartamento de los residenciales bajo su administración, siempre y cuando estén ocupados:

The Management Agent will be compensated for its services under this agreement by a monthly fee [...] upon submission of the certification as to the occupied units, as herein provided, and the corresponding monthly invoice. [...] The Management Fee will be determined as follows:

**A. Each monthly fee will be in an amount of Twenty Two Dollars and Seventy Cents per unit per month for each unit under Lease** on the last day of the previous month, and up to the total amount of Four Million Eight Hundred Five Thousand One Hundred and

---

ACS issues the notice of infraction, which indeed states that the owner of the vehicle is "liable"; however, in doing so ACS has not performed any adjudicatory function. It is by operation of the statutory scheme that liability is imposed, not by the act of ACS issuing the citation. ACS merely makes factual determinations about violations of speed or red-yellow light laws, and those determinations are reviewed by an MPD officer who decides whether a ticket should be issued. Once ACS makes that factual determination, the accuracy of which is not being challenged, the predicate has been established, and by operation of the statute, vicarious liability is imposed unless the factual predicate is rebutted. As discussed in section I, *supra*, this mechanism for imposing liability does not violate due process.

Having determined that, as a matter of law, ACS does not make determinations of liability, any financial compensation received by ACS thus has no effect on the adjudicatory process. Moreover, appellants do not dispute that all citations contain information on the process for challenging liability, either through live hearings or submission of affidavits. That most people choose to admit liability and pay the fine without availing themselves of this process does not change the fact that ultimate liability in a contested case is imposed only after a hearing examiner or judge has reviewed evidence of the violation as well as any challenges to its validity or other statutorily-prescribed defenses.

[...]

The hearing examiners and judges who make the ultimate liability determinations in ATE System cases have no direct connection to the Mayor of the District or its budget. Appellants' argument is tantamount to arguing that all judges employed by the District are biased in civil suits in which the District is a party, simply over concern that the District may fall into a budget deficit. **Appellants have not suggested, nor is there any evidence, that the salaries of the individual hearing examiners or judges are contingent upon findings of liability[.]**"

*Agomo v. Fenty*, 916 A.2d 181, 196.

<sup>18</sup> Apéndice de Oposición, Anejo 2, págs. 18-20.

Thirty Six Dollars (\$4,805,136.00) during this term [...].  
**For this fee to be payable, the Management Agent has to submit to the PRPHA a certification of the occupied units, and for the vacant units, the reason for the vacancy and the term of said vacancy.**<sup>19</sup>

En el caso de los apartamentos desocupados, SP Management tiene que justificar las razones para ello o de lo contrario no tendrá derecho al pago mensual, salvo que cumpla con alguna de las siguientes excepciones:

The Management Fee will accrue only for Units occupied by bona fide qualified residents in full compliance with continued occupancy standards, including, but not limited to, the monthly occupancy report submitted by the PRPHA to HUD by means of a PIC transmission. If a dwelling unit remains vacant for twenty (20) days or more, the Management Agent will not be entitled to receive a monthly fee for any such vacant unit, subject to the following exceptions:

1. Units in approved modernization programs [...]
2. [...]
3. Illegally Occupied Unit[s][...] The Management Agent will receive a monthly payment for units in litigation or vacant for any reason beyond the Management Agent's Control, other than Illegally Occupied Units, only if said payment is approved by HUD and the PRPHA and provided that such units are in UPCS compliance.
4. The Management Agent may receive payment for a vacant unit when extraordinary or mitigating circumstances apply, as defined by the PRPHA and subject to approval by HUD.
5. [...]
6. A Management Fee will be paid with respect to any unit that remains vacant for more than twenty (20) days only if the unit has not been rented due to reasons beyond the control of the Management Agent; provided that such unit is in UPCS compliance and is approved by PRPHA and HUD under 24 C.F.R. 990.145.<sup>20</sup>

La AVP reconoce que SP Management recibe una compensación mensual por los apartamentos de los residenciales que administra siempre y cuando estén ocupados, que es lo que se desprende de las citadas disposiciones del contrato. Sin embargo, al oponerse a las imputaciones de parcialidad por parte de los recurrentes, es la postura de la agencia que las resoluciones recurridas resultan adversas a los intereses pecuniarios de SP Management en la medida en que resuelven que los recurrentes ya

<sup>19</sup> Apéndice de Oposición, Anejo 2, pág. 19.

<sup>20</sup> Apéndice de Oposición, Anejo 2, págs. 19-20.

no serán residentes *bona fide* del Programa de Vivienda Pública Federal. Así, recalca que SP Management percibe beneficio económico solo por aquellos apartamentos ocupados por residentes *bona fide*.

No nos convence dicha teoría, pues aunque de los fragmentos del contrato se desprende que SP Management percibe beneficio económico solo por los apartamentos ocupados, también surge claramente que dicha corporación recibe un pago mensual por los apartamentos que estén vacantes, siempre y cuando justifique que están desocupados por razones fuera de su control. Dicho de otro modo, no nos queda duda de que SP Management tiene incentivos económicos para intentar ocupar los apartamentos vacantes y para demostrar que ha sido diligente en ocuparlos, pues de ello depende su compensación mensual. Por ende, concluimos que SP Management tiene intereses pecuniarios que podrían incidir en el resultado de los casos ante nuestra consideración, por lo que no puede fungir como adjudicador.

Ya que resolvimos que SP Management tiene intereses pecuniarios que le impiden fungir como adjudicador de estos casos, procede que revoquemos las resoluciones sin ulterior pronunciamiento sobre los méritos de las restantes controversias que deberán ser atendidas por un funcionario imparcial.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos las resoluciones recurridas.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones