

Ley Núm. 171 del año 2001

(P. de la C. 1661), 2001, ley 171

Para establecer las directrices al cancelar un contrato de arrendamiento en la administración de Vivienda Pública

LEY NUM. 171 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2001

Para establecer las directrices por las que se regirán la Administración de Vivienda Pública y los Administradores de Unidades de Vivienda Pública al cancelar un contrato de arrendamiento en casos de incumplimiento de contrato por actividad criminal; para ordenar la creación de un reglamento por parte de la Administración de Vivienda Pública; y para disponer sobre aspectos procesales.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el año 1996, la Administración del Presidente William J. Clinton, emitió una directriz conocida comúnmente en Puerto Rico como “Una falta y estás fuera”. Esta directriz representó un reto para el “Housing and Urban Development Administration” al hacerle un llamado para poner en vigor varias reglamentaciones vigentes que obligaban a los administradores de vivienda pública a denegar ocupación a base del historial criminal de los solicitantes en un intento de mantener a los residenciales públicos libres de drogas y de actividad criminal. Asimismo, mediante dicha iniciativa se establecieron los requisitos de admisión y política de desahucio más fuertes que la Administración de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos haya implantado.

Esta directriz, en la que el ex-Presidente Clinton, expresó su intención de mantener las viviendas públicas libres de conductas que afectaran la salud, seguridad o el disfrute de la paz de los demás residentes, fue interpretada de diversas formas en diferentes jurisdicciones, e inclusive de forma desigual por parte de los distintos administradores de residenciales públicos en Puerto Rico.

La directriz federal ha sido aplicada, en muchos estados, sin uniformidad y muchas veces de manera arbitraria, afectando a terceros inocentes quienes han visto sus contratos cancelados y su familia e hijos en la calle, sin la posibilidad de defenderse de las acusaciones, las que muchas veces se hacen contra terceros fuera de su control.

No obstante la necesidad de proteger a los residentes de las comunidades de vivienda pública del embate de la criminalidad, hay que reconocer que, en su aplicación, la iniciativa “One Strike and You’re Out” permite que se cometan injusticias contra personas inocentes y de escasos recursos económicos al autorizar que se desahucie a una familia entera que reside en una unidad de vivienda pública por el mero hecho de que alguno de sus miembros o sus invitados abusen del alcohol, utilicen sustancias controladas, o estén involucrados en actividades criminales relacionadas al trasiego de drogas. A la vez, se dispuso que no se admita al sistema de vivienda pública a ninguna persona que tenga convicciones criminales en sus antecedentes penales.

Conforme a la legislación federal, la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico debía enmendar los contratos de arrendamiento de vivienda pública existentes e incluir disposiciones en los nuevos contratos a los efectos de establecer como causales para dar por

terminado un contrato y/o desahuciar a los arrendatarios de una unidad de vivienda pública por las razones mencionadas en el párrafo anterior. Es decir, se impone una responsabilidad absoluta al arrendatario por actos cometidos por otra persona. Esto queda claramente en conflicto con nuestro ordenamiento jurídico además de estar reñido con los parámetros establecidos mediante legislación federal, sobre todo tratándose de un contrato de adhesión. Este es un contrato que deja al inquilino a merced del Administrador de la Administración de Vivienda Pública, lo cual, a su vez, es contrario al espíritu de protección económica y reparación social que motiva la legislación y es contrario a la ley. “[C]ualquier contrato que resulte contrario al propósito público por el cual se hizo y que deje a merced de una sola voluntad la terminación del mismo, independientemente de la conducta jurídica que observe el obligado, es contrario a la Ley, la moral y el orden público.” CRUV vs. Peña Ubiles, 95 D.P.R. 311, 315 (1967). “Sería abusivo, injusto, irrazonable y opresivo que en Puerto Rico se pudiera desahuciar a un ciudadano sin más causa que la voluntad del arrendador.” Id., pág. 314.

Esta administración tiene un compromiso prioritario en atender los problemas que afectan a los residentes de vivienda pública y comunidades especiales. Es un compromiso basado en el respeto de los derechos humanos y constitucionales, en la solidaridad que nos une como miembros de un mismo pueblo y en el anhelo de fomentar una mejor calidad de vida para aquellos que han quedado marginados y excluidos del bienestar social y económico.

La vivienda es una necesidad fundamental para todos los ciudadanos. En Puerto Rico más de 250,000 personas dependen de vivienda pública para garantizarse un techo seguro. En la mayoría de los casos representa el único espacio de refugio para muchas familias, niños y ancianos. En el afán por luchar contra el crimen, no debemos desprendernos de la sensibilidad que debe guiar toda iniciativa pública. La historia nos ha enseñado que el precio que se paga puede ser demasiado alto.

La población indigente en Puerto Rico, que se ve obligada a otorgar contratos de arrendamiento de vivienda pública, se halla en estado de indefensión. Esta se ve obligada a aceptar los términos contractuales impuestos por el arrendador para poder obtener una vivienda a pesar de que los mismos incluyen disposiciones que derrotan la política pública y el propósito de la legislación de vivienda pública federal y local al proveer para dejar a familias inocentes de escasos recursos económicos sin vivienda pública adecuada mediante una acción de desalojo arbitraria. Igualmente y por las mismas razones, se niega acceso al programa de vivienda pública a familias enteras en las que alguno de sus miembros ha estado involucrado en alguna de las actividades prohibidas mencionadas en la legislación federal.

La interpretación de responsabilidad estricta derrota la política pública y el propósito de la ley de vivienda federal y la de Puerto Rico, al dejar a familias inocentes de escasos recursos económicos sin vivienda adecuada y decente, mediante una acción de desalojo arbitraria. Hay consideraciones de orden público para rechazar la imposición de responsabilidad estricta o vicaria, en ausencia de prueba de responsabilidad personal. Implícito en el proceso de debido proceso de ley está el que la consecuencia de sus actuaciones u omisiones y no meramente por su asociación con cualquier grupo o persona. Bajo nuestro ordenamiento jurídico, la culpa es personal, no por asociación.

Una interpretación de responsabilidad absoluta o vicaria viola derechos fundamentales tales como el de la intimidad, libertad, de asociación, y el debido proceso de ley, garantizados por nuestra Constitución y la de los Estados Unidos de América. Véase el *Informe de la Comisión*

de Derechos Humanos y Constitucionales del Colegio de Abogados de Puerto Rico en Torno a la Política Pública de la Administración de Vivienda Conocida como “Una Falta y Estas Fuera”, 61 Rev. Col. Abog. Núm. 1, pág. 97-107, enero-marzo 2000.

Por tanto, es necesario humanizar la aplicación de la política gubernamental “One Strike and You’re Out” para lograr el deseable objetivo de proteger a las familias residentes de comunidades de vivienda pública de los efectos de la criminalidad y, a su vez, que no se desahucie a familias enteras por faltas cometidas por alguno de sus miembros o por terceras personas.

La medida no debe ser interpretada o aplicada de forma que personas inocentes queden afectadas por la misma, ya que esa no fue la intención de la reglamentación federal. Es la obligación del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantizar que la política de “una falta y estás fuera” sirva sus verdaderas intenciones, que la medida promueva paz y tranquilidad a aquellos más necesitados de ella. La política pública del Gobierno debe garantizar, además, que los derechos constitucionales de las personas relacionadas con esta medida queden protegidos y sean respetados.

Esta legislación pretende establecer unos parámetros claros a los fines de poder cumplir con los verdaderos objetivos propuestos. A tono con las injusticias que se han presenciado con la interpretación arbitraria de esta directriz en Puerto Rico, esta administración considera necesaria una legislación local mediante la cual se sensibilice la implantación de esta reglamentación.

Al igual que personas inescrupulosas no deben beneficiarse de vivienda gubernamental para utilizarla de guarida o de centro de operaciones para llevar a cabo sus actividades delictivas, tampoco podemos permitir que se lancen menores y ancianos a deambular en las calles o a vivir agregados junto a otras familias desventajadas, a causa de la conducta de un tercero que no se encontraba bajo su control.

Esta Asamblea Legislativa está comprometida con la justicia social, los menores, las personas de edad avanzada y las personas con impedimentos. Así mismo reconocemos que la vivienda está estrechamente vinculada con la justicia social en Puerto Rico. Por estas razones, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico no descansará mientras persistan condiciones sociales que sirvan de terreno fértil para la adicción, el maltrato y la criminalidad. Es necesario garantizar la vida, la tranquilidad y la seguridad de los habitantes de los residenciales públicos, pero esta necesidad debe atemperarse para evitar abusos e injusticias contra personas inocentes que podrían encontrarse sin techo por acciones que tomen terceros fuera de su control. En consecuencia, urge la aprobación de esta Ley para evitar injusticias a familias inocentes de escasos recursos económicos sin vivienda adecuada y decente, mediante una acción de desalojo arbitraria.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Definiciones

- a. a. “Administración” – Significa la Administración de Vivienda Pública creada por la Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, según enmendada.

- b. b. “Administrador” – Significa el funcionario ejecutivo que tiene la responsabilidad de dirigir y manejar una Unidad de Vivienda Pública, según definida en esta Ley.
- c. c. “Agente Administrador” – es aquella persona natural o jurídica con quien el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y/o Administración de Vivienda Pública ha contratado para la administración y mantenimiento de los Residenciales Públicos de Puerto Rico y quien se regirá por los términos y condiciones de contrato suscrito entre ellos y la reglamentación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y el Departamento de la Vivienda Federal (HUD), por sus siglas en inglés.
- d. d. “Auto-Administrador” – Residencial administrado por los propios residentes que residen en el mismo, por conducto de la Junta de Directores electa por los propios residentes. La Junta se regirá por los términos y condiciones de un contrato de administración y los reglamentos del Departamento de la Vivienda y de HUD. Todo cambio de un propósito acordado entre el Departamento y los Residentes.
- e. e. “Medidas Afirmativas” – Significa uno o más actos realizados por el arrendatario de una unidad de vivienda pública, que razonablemente puede interpretarse fueron realizados con el fin de evitar o disuadir la alegada conducta criminal de un miembro de la unidad familiar o tercero visitante.
- f. f. “Tercero Inocente” – Significa cualquier persona que reside en la unidad de vivienda pública objeto de investigación por alegada conducta criminal, que no ha participado, directa o indirectamente, de los hechos investigados.
- g. g. “Tercero Visitante” – Significa cualquier persona que es investigada, acusada, sospechosa o convicta por conducta criminal, que no reside en la unidad de vivienda pública objeto de investigación por alegada conducta criminal, pero ha realizado una o más visitas a la misma con el consentimiento de alguno de los miembros de la unidad familiar.
- h. h. “Unidad de Vivienda Pública” – Significa toda vivienda desarrollada con fondos del Gobierno de Estados Unidos o el Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sea segura, higiénica y adecuada para arrendar a familias de escasos recursos económicos.

Las palabras usadas en el número singular incluirán el número plural y viceversa.

Artículo 2.-En todos aquellos casos en que la Administración, de por sí, o bajo la autoridad conferida a un Administrador, Agente Administrador, Auto-Administrador, o alguna otra instrumentalidad a nombre de la Administración, promueva o inicie una acción de desahucio contra algún arrendatario por incumplimiento de un contrato de arrendamiento otorgado conforme lo dispuesto en la Sección 9 de la “Housing Opportunity Program Extension Act of 1996”, P.L. 104-120, 42 U.S.C. § 1437d, éste se regirá por los siguientes parámetros:

Antes de comenzar cualquier proceso de cancelación de contrato y desahucio, se preparará un informe en el cual se deberá considerar:

- a. La gravedad de la falta o delito cometido que provoca la cancelación del contrato versus el daño que ocasionaría al núcleo familiar residente de la unidad familiar la cancelación del contrato y el lanzamiento de la vivienda ocupada.
- b. La disponibilidad de recursos del núcleo familiar para obtener vivienda.
- c. La presencia de menores, ancianos o incapacitados que conforman el núcleo familiar.
- d. El grado de control que ejerce o que puede ejercer el arrendatario sobre la persona que comete la falta o delito que da lugar a la cancelación del contrato y al desahucio.
- e. La existencia de una víctima de violencia doméstica en el núcleo familiar y las consecuencias de la cancelación del contrato de vivienda en el núcleo familiar.
- f. Las gestiones por parte del arrendatario para evitar la conducta o acción de la persona que provoca la cancelación del contrato y el desahucio.
- g. La falta de conocimiento del arrendatario en cuanto al comportamiento, acciones o conducta de la persona que provoca la cancelación del contrato y el desahucio.
- h. Cualquier otra consideración que se tenga a bien ponderar en aras de evitar la cancelación del contrato de vivienda pública a terceros inocentes.
- i. Considerarse la totalidad de las circunstancias de cada caso, incluyendo la seriedad de la falta o incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda pública cometido por el residente o inquilino de tal unidad de vivienda.
- j. Probarse más allá de duda razonable la participación y alcance de tal participación del residente o inquilino y/o de algún miembro de su núcleo familiar en la actividad prohibida expresamente en el contrato de arrendamiento de vivienda pública.
- k. Establecer un nexo causal entre la imposición de la sanción de desahucio y la conducta de los arrendatarios.
- l. Que haya una notificación por escrito sobre la intención de terminar el contrato al menos treinta (30) días antes de la celebración de la vista evidenciaría administrativa. La misma deberá ser entregada personalmente a un adulto miembro de la unidad familiar. Esta notificación deberá contener una descripción razonable de los alegados hechos sobre los cuales se fundamenta el inicio del proceso; además, la misma deberá apercibir al arrendatario de su derecho a ser asistido por abogado, a presentar evidencia a su favor y a confrontar la prueba en su contra; además, instruirá del derecho que le cobija a obtener copia del análisis preparado por el agente privatizador al menos siete (7) días antes de la celebración de la vista.

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

Artículo 3.-La Administración de Vivienda Pública, de por sí, o a través de los Agentes Administradores o Auto-Administradores no promoverá una orden de desahucio bajo la iniciativa denominada “Una falta y estás fuera” si existen cualesquiera de las siguientes condiciones:

a. No se cumplió con alguno de los siguientes procedimientos:

1. El Administrador, Agente Administrador, Auto-Administrador o la Administración no notificó por escrito, ya sea personalmente o mediante envío de la notificación por correo certificado al residente arrendatario lo siguiente:
 - i. los hechos específicos en los que se basa la Administración y para aplicar la reglamentación de “Una falta y estás fuera”;
 - ii. la intención del Administrador o de la Administración de cancelar el contrato;
 - iii. el derecho a estar representado por un(a) abogado(a) en la vista evidenciaria, y la deseabilidad de que realice las gestiones para lograr la representación.
2. Solicitada la vista, el Administrador, Agente Administrador, Auto-Administrador o la Administración notificará al arrendatario lo siguiente:
 - i. la fecha, hora y lugar de una vista evidenciaria,
 - ii. el derecho a comparecer acompañado de un(a) abogado(a),
 - iii. el derecho a presentar defensas y prueba exculpatoria,
 - iv. el derecho a examinar la prueba en su contra con antelación a la vista.
3. El Administrador o la Administración Agente Administrador, Auto-Administrador o concedió menos de treinta (30) días calendario desde la entrega de la última notificación por escrito o el envío por correo certificado de la notificación hasta la fecha de celebración de la vista.

Después de haberse agotado los medios de notificación y no haber podido el Administrador, Agente Administrador, Auto-Administrador o la

Administración notificar personalmente o por correo certificado al arrendatario porque éste evita ser notificado, será suficiente con enviar ambas o una sola de las notificaciones, según sea el caso, por correo tradicional. De ser así, se concederán quince (15) días adicionales sólo para la celebración de la vista.

b. b. El arrendatario puede presentar cualesquiera de las siguientes defensas sin que el listado se considere como una limitación:

1. 1. No existe una decisión de un tribunal competente decretando una convicción o resolviendo que el arrendatario, algún miembro de la unidad familiar, o el tercero que al momento de cometer la conducta prohibida se encontraba de visita o estaba bajo el control del arrendatario de la unidad de vivienda pública, ha incurrido en alguna conducta o actividad prohibida; o
2. 2. Que no tenía conocimiento o no podía prever la actividad criminal o la acción cometida por un tercero visitante de su residencia; o
3. 3. Que había realizado medidas afirmativas para evitar la conducta o la acción criminal del tercero o del miembro de su unidad familiar, que provoca la cancelación del contrato y el lanzamiento; o
4. 4. Que no existe un nexo causal entre la acción de desahucio y la actividad criminal prohibida por ley; o
5. 5. La conducta criminal fue cometida por un menor de edad que se encuentra actualmente bajo la jurisdicción del Tribunal de Menores; o
6. 6. El arrendatario puede probar que él o la persona convicta de algún delito relacionado solamente al uso de sustancias controladas por el cual se le cancelaría el contrato se encuentra actualmente matriculado y asistiendo con regularidad a algún programa federal o estatal debidamente acreditado, de rehabilitación para evitar el uso de sustancias controladas.

El arrendatario podrá probar otra circunstancia sobre los hechos para evitar la cancelación del contrato.

c. c. Durante la vista evidenciaría se le garantizará al arrendatario y/o a los miembros de su núcleo familiar los siguientes derechos:

1. 1. que la decisión esté basada en la prueba desfilada durante la vista;
2. 2. que la decisión sea emitida por un juez u otra persona autorizada que sea imparcial;
3. 3. que haya una notificación adecuada sobre la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda pública;
4. 4. la oportunidad de confrontar y contrainterrogar la prueba adversa;
5. 5. la oportunidad de estar asistido de abogado.

Artículo 4.-La Administración, el Administrador o el Auto-Administrador permitirán en todos los casos en que se promueva un procedimiento de desahucio por violación de un contrato de arrendamiento de vivienda pública por llevarse a cabo alguna de las actividades prohibidas en

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

Artículo 5.-La Administración, Agente Administrador o el Auto-Administrador pueden condicionar la cancelación del contrato de arrendamiento al inquilino a que éste garantice que la persona cuya acción provoca la cancelación ha desalojado la unidad de vivienda y ha quedado fuera del contrato de arrendamiento.

Artículo 6.-Se ordena al Administrador de Vivienda Pública a aprobar dentro de los noventa (90) días siguientes a la aprobación de esta ley un reglamento para regir uniformemente los procedimientos al amparo de “Una Falta, Estás Fuera” y esta legislación. Dicho reglamento deberá contener al menos lo siguiente:

- (a) (a) Un listado de aquellas conductas delictivas que por su impacto social y colectivo podrían ameritar la terminación del contrato de arrendamiento.
- (b) (b) El procedimiento a seguir por los agentes privatizadores cuando entiendan que se ha incurrido en algunas de las conductas delictivas que podrían ameritar la terminación del contrato, incluyendo lo dispuesto en esta ley.
- (c) (c) El procedimiento a seguirse durante la vista evidenciaría.
- (d) (d) El procedimiento administrativo de revisión de la determinación de terminar el contrato en la vista evidenciaría.

Artículo 7.-La Administración coordinará junto a otras agencias gubernamentales y demás ramas de gobierno la adecuada implantación de esta Ley.

Artículo 8.-Los procedimientos de esta Ley se regirán de acuerdo a lo establecido en la Ley Núm. 170 de 8 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”. Asimismo, se garantizará el derecho a presentar recursos de revisión administrativa de conformidad con la Ley de la Judicatura de 1994, Ley Núm. 1 de 28 de julio de 1984, según enmendada, y los Reglamentos del Tribunal Supremo de Puerto Rico y del Tribunal de Circuito de Apelación de Puerto Rico.

Artículo 9.-Se ordena a la Administración de Vivienda Pública los Agentes Administradores y los Auto-Administradores que luego de la aprobación de esta Ley, programen entre sus actividades, mecanismos de capacitación para orientar a miembros de las Juntas de Residentes de las Unidades de Vivienda Pública sobre las implicaciones de la reglamentación federal conocida como “Una falta y estas fuera” y los derechos, salvaguardas y obligaciones

contenidos en esta Ley y en el reglamento que se cree en virtud de la misma. También se discutirán temas como: el contenido del contrato de arrendamiento, las causas para la cancelación de los contratos, los procedimientos establecidos para la cancelación de los contratos, las defensas permitidas y el procedimiento de desahucio. Es imperante el que la agencia desarrolle mecanismos mediante los cuales se logre orientar a las juntas sobre todos los programas de prevención de manejo de sustancias controladas y prevención de violencia existentes en sus agencias o en otras agencias o instrumentalidades gubernamentales. La Administración de Vivienda Pública, los Agentes Administradores y los Auto-Administradores deberán coordinar para la orientación a las Juntas sobre la existencia de programas de adiestramiento disponibles, programas de reeducación, salud y cualquier otro programa que propenda a mejorar la calidad de vida de los residentes de los residenciales públicos e impulsarlos hacia la autogestión.

Artículo 10.-Esta Ley comenzará a regir noventa (90) días después de su aprobación.