Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Departamento de la Vivienda

AVENIDA BARBOSA 606 - APARTADO W - RIO PIEDRAS, PUERTO RICO 00928

2614

REGLAMENTO PARA LA ATENCION DE QUEJAS EN LOS RESIDENCIALES PUBLICOS

2614

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Departamento de la Vivienda

AVENIDA BARBOSA 606 - APARTADO W - RIO PIEDRAS, PUERTO RICO 00928

REGLAMENTO PARA LA ATENCION DE QUEJAS EN LOS RESIDENCIALES PUBLICOS

TABLA DE CONTENIDO

ARTICULO	ASUNTO	PAGINA
Artículo I	Introducción	1
Artículo II	Base Legal y Alcance	1
Artículo III	Definiciones	1
Artículo IV	Presentación de Quejas	3
Artículo V	Procedimiento para la Solicitud de una Vista	4
Artículo VI	Selección del Oficial Examinador o Junta Examinadora	5
Artículo VII	Requisito para la Celebración de la Vista	6
Artículo VIII	Señalamiento de la Vista	7
Artículo IX	Forma en que se conducira la Vista	7
Artículo X	Casos en que se celebrara la Vista	8
Artículo XI	Celebración de la Vista	9
Artículo XII	Decisiones del Oficial Examinador o la Junta Examinadora	9
Artículo XIII	Derecho a la Revisión Judicial	11
Artículo XIV	Acción de Desahucio	11
Artículo XV	Notificación de Desalojo	12
Artículo XVI	Salvedad	12
Artículo XVII	Derogación	13
Artículo XVIII	Vigencia	13

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Departamento de la Vivienda

AVENIDA BARBOSA 606 - APARTADO W - RIO PIEDRAS, PUERTO RICO 00928

Núm. 2614
Fecha: 31 de enero de 1980 5:00 p.m.
Aprobado: Pedro R. Vázquez
Secretario de Estado

Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA ATENCION DE QUEJAS EN LOS RESIDENCIALES PUBLICOS

Artículo I. Introducción

Este Reglamento regirá los procedimientos de naturaleza administrativa en los residenciales públicos administrados por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico para garantizar una solución justa, rápida y económica a las reclamaciones de los residentes relacionadas con la vivienda que ocupan.

El Reglamento está en armonía con las disposiciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos promulgados en el Manual titulado "The Public Housing Occupancy Handbook" Número 7465.1 Rev. publicado en Octubre de 1978.

Artículo II. Base Legal y Alcance

El Secretario de la Vivienda en virtud de la autoridad que le confiere el Artículo 4 (e) de la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada y del 6 de mayo de 1938, según enmendada, adopta el presente reglamento que establece el procedimiento que aplicará a toda queja que surja con relación a las obligaciones y responsabilidades de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico establecidas en el Contrato de Arrendamiento o en la aplicación de los reglamentos vigentes.

Artículo III. Definiciones

Para fines de este Reglamento, los términos que se indican a continuación tendrán los siguientes significados:

3.1 Administrador - funcionario a cargo de la administración de un residencial público.

3.2 Consejo de Residentes - es un grupo representativo de la comunidad elegido por los residentes de un proyecto de vivienda en particular que sirve de enlace entre el Departamento de la Vivienda y la comunidad, en el desarrollo de actividades sociales, recreativas y educativas y en la atención de los problemas comunales e individuales de los residentes.

3.3 Contrato de Arrendamiento - documento legal donde se establecen las obligaciones contractuales entre el Arrendatario y el Departamento.

3.4 Departamento - significa el Departamento de la Vivienda y/o Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, organismo adscrito al Departamento de la Vivienda, mediante la Ley Núm. 97 del 1ro. de junio de 1972, según enmendada.

3.5 Director Regional - funcionario responsable de la organización, administración y supervisión del Programa de Vivienda Pública en los pueblos que comprenden la región a su cargo.

3.6 HUD - Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano.

3.7 Junta Examinadora - grupo de tres (3) personas seleccionadas de acuerdo con el Artículo VI, Inciso 6.3 de este Reglamento, para oir quejas de los residentes y tomar decisiones al respecto.

3.8 Oficial Examinador - la persona seleccionada de acuerdo con el Artículo VI, Inciso 6.2 de este Reglamento, para oir quejas de los residentes y tomar decisiones al respecto.

3.9 Quejas - cualquier reclamación o controversia que promueva un residente en relación con la acción o falta de acción por parte del Departamento, respecto a las obligaciones contraídas en el Contrato de Arrendamiento

o con la aplicación de los reglamentos vigentes, que afecte adversamente los derechos, obligaciones, bienestar o condición del residente.

3.10 Querellante - todo residente que presente una queja al Departamento conforme al procedimiento establecido en el Artículo IV de este Reglamento.

3.11 Residencial Público - proyecto de vivienda en alquiler para familias de escasos recursos económicos administrado por el Departamento, en el que la familia paga renta de acuerdo a sus ingresos y composición familiar.

3.12 Residente - cualquier miembro de una familia que aparezca como tal en el Contrato de Arrendamiento y resida en la vivienda.

3.13 Tribunal - significa Tribunal con jurisdicción competente.

3.14 Vista - acto de oir a los querellantes ante el Oficial Examinador o Junta Examinadora.

Artículo IV. Presentación de la Queja

4.1 Toda queja será presentada por el querellante ante el Administrador oralmente o por escrito. En el momento de presentarse la queja, las partes procederán a discutir informalmente la misma para tratar de llegar a una solución justa, sin tener que recurrir a la celebración de una vista.

4.2 El Administrador que atiende la queja preparará por escrito un breve informe de lo discutido entre las partes y de la decisión adoptada. Copia de ese informe lo entregará al querellante dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha en que se presentó la queja y otra copia se archivará en el expediente del residente. El informe escrito deberá especificar lo siguiente:

1. Nombre de los participantes

2. Fecha de presentación de la queja
3. Naturaleza de la queja
4. Decisión tomada por el Administrador para la solución de la queja y los fundamentos en que basa su decisión.
5. Procedimiento mediante el cual el querellante podrá solicitar ante el Director Regional la celebración de una vista en caso de no estar conforme con la decisión adoptada por el Administrador.

Artículo V. Procedimiento para la Solicitud de una Vista

5.1 El querellante, cuando no quede satisfecho con la decisión adoptada por el Administrador, podrá solicitar por escrito al Director Regional dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha en que recibió el informe escrito a la contestación de su queja, la celebración de una Vista.

5.2 En la Solicitud de Vista el querellante deberá expresar por escrito lo siguiente:

(a) la queja presentada y las razones que motivaron para presentar ésta y

(b) la acción o remedio que solicita.

5.3 En caso del querellante no solicitar la celebración de la vista dentro del período de tiempo establecido en el inciso 5.1, se entenderá que renuncia su derecho a la misma y que la decisión propuesta por el Administrador a su queja será final, excepto que medie justa causa

para solicitar la vista dentro del término establecido. No obstante, el querellante podrá solicitar al Tribunal una revisión de la decisión del Administrador, dentro de los veinte (20) días laborables siguientes, de habérsele notificado la decisión.

5.4 El Director Regional notificará por escrito al querellante dentro de los cinco (5) días laborables siguientes al recibo de la solicitud de la Vista, la fecha, hora y lugar más conveniente, para las partes llevar a cabo la selección del Oficial Examinador o de la Junta Examinadora, según sea el caso.

Artículo VI. Selección del Oficial Examinador o Junta Examinadora

6.1 La selección del Oficial Examinador o la Junta Examinadora se hará dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a partir de la fecha en que las partes se reunan para iniciar la selección de estas personas. De no comparecer el querellante, el Director Regional o su representante autorizado, se suspenderá la selección para dentro de los cinco (5) días laborables siguientes. Si en esta segunda ocasión el querellante no compareciera a la citación, o no pudiera seleccionarse el Oficial Examinador o la Junta Examinadora, la decisión del Administrador será final. El querellante, de no estar conforme con la decisión del Administrador, tendrá la oportunidad de recurrir al Tribunal de conformidad con lo dispuesto en el Artículo XIII de este Reglamento.

6.2 Selección del Oficial Examinador - El Oficial Examinador será una persona imparcial, mayor de edad, seleccionada conjuntamente y de mutuo acuerdo por el querellante y el Director Regional. En caso

de no mediar acuerdo en la selección del Oficial Examinador se procederá a la selección de una Junta Examinadora.

6.3 Selección de la Junta Examinadora - La Junta estará compuesta por tres (3) miembros seleccionados de la siguiente manera:

(a) Uno de los miembros será seleccionado por el Director Regional y el otro miembro por el querellante.

(b) Los dos (2) miembros así seleccionados procederán a nombrar a un tercer miembro. De no haber acuerdo entre ellos, la selección del tercer miembro recaerá en el Consejo de Residentes, si lo hubiera, o por una tercera persona o un grupo de dos o más personas aceptables al Director Regional y al querellante.

6.4 En la selección del Oficial o Junta Examinadora, el Departamento podrá adoptar en sustitución del procecimiento anterior cualquier otro método que apruebe el Consejo de Residentes del residencial, siempre que dicha selección se haga mediante votación de todos los residentes participantes. En caso de no haber un Consejo de Residentes la mayoría de los residentes hará la selección de cualquier otro método mediante votación de los residentes.

Artículo VII. Requisitos para la Celebración de la Vista

7.1 El querellante deberá haber presentado una queja ante el Administrador conforme al Artículo IV.

7.2 Cuando la queja está relacionada con la cantidad de renta fijada, el querellante deberá pagar en la Oficina del Administrador una suma igual a la cantidad adeudada y pagadera al primero del mes anterior a aquel en que ocurrió la acción o falta de acción que motivó la querella.

Subsiguientemente y hasta tanto no se resuelva la queja, el querellante depositará en la Oficina del Administrador los pagos mensuales de la renta fijada hasta que la querella sea resuelta por una decisión del Oficial Examinador o la Junta Examinadora, según fuere el caso. Este requisito podrá ser obviado a discreción del Departamento cuando medien circunstancias especiales que así lo justifiquen.

7.3 Si el Departamento exigiere el depósito de la renta y el querellante no cumpliere con esta obligación, no tendrá derecho a la Vista y la decisión tomada por el Administrador será final. En dicho caso el querellante podrá apelar esta decisión final ante el Tribunal, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en que se le entregó copia de la decisión.

7.4 Cuando el Departamento exija el depósito de la renta, deberá contabilizar dichos depósitos de renta en una cuenta especial y separado de sus libros.

Artículo VIII. Señalamiento de la Vista

Una vez seleccionado el Oficial Examinador o la Junta Examinadora, según fuere el caso, éstos señalarán la celebración de la Vista para dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a su selección en el día, hora y sitio, razonablemente conveniente para ambas partes. Así lo notificarán por escrito a ambas partes indicándoles a su vez, el procedimiento a utilizarse.

Artículo IX. Forma en que se conducirá la Vista

9.1 La Vista se conducirá ante el Oficial Examinador o la Junta Examinadora.

9.2 Se garantizará al querellante la celebración de una vista imparcial, justa y rápida.

9-3 Se velará porque se ofrezca al querellante las garantías del debido proceso de ley, a saber:

(a) La oportunidad para que el querellante examine y copie los documentos, records y reglamentos que sean pertinentes a la Vista. Todo documento que no se haga accesible al querellante no podrá ser utilizado por el Departamento en la Vista.

(b) El derecho del querellante a estar representado por un abogado o por cualquier persona de su predilección.

(c) El derecho a que la Vista sea en privado, salvo que el querellante solicite que sea pública.

(d) El derecho a presentar la evidencia y argumentos que sostengan sus alegaciones, a interrogar y contrainterrogar los testigos y a refutar la prueba presentada por el Departamento.

(e) El derecho a una decisión basada en los hechos presentados en la Vista.

Artículo X. Casos en que no se celebrará Vista

10.1 Cuando el Oficial Examinador o la Junta Examinadora determinen que el asunto ante su consideración fue resuelto en vistas anteriores.

10.2 Cuando cualesquiera de las partes no compareciere a la Vista en el día, hora y sitio convenido, el Oficial Examinador o Junta Examinadora, según sea el caso, podrán posponer la celebración de la misma para los próximos cinco (5) días laborables siguientes, o podrán tomar la determinación de que la parte no compareciente ha renunciado su derecho a la Vista. El Oficial Examinador o la Junta Examinadora deberán notificar su decisión a las partes dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha en que estaba señalada la Vista.

Si al concederse una segunda oportunidad para la celebración de la Vista, el querellante no compareciera, la decisión del Administrador será final, entendiéndose que el querellante ha renunciado su derecho a la Vista. De este no estar conforme con la decisión del Administrador, podrá recurrir al Tribunal de conformidad con lo dispuesto en el Artículo XIII de este Reglamento.

Artículo XI. Celebración de la Vista

11.1 El querellante será quien inicie la presentación del caso ante el Oficial Examinador o la Junta Examinadora y del remedio que solicita.

11.2 El Departamento presentará las pruebas que justifiquen la solución adoptada en la querella presentada por el residente.

11.3 Los procedimientos durante la Vista se conducirán informalmente. El Oficial Examinador o la Junta Examinadora recibirán toda la prueba documental o testifical que sea pertinente con los hechos planteados en la querella, sin necesidad de ajustarse a las reglas de evidencia prevalecientes en los Tribunales de justicia.

11.4 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.

11.5 El Oficial Examinador o la Junta Examinadora velará porque la Vista se conduzca con el debido orden y respeto.

Artículo XII. Decisiones del Oficial Examinador o la Junta Examinadora

12.1 El Oficial Examinador o la Junta Examinadora, dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha de haber finalizado la Vista,

notificará por escrito a las partes su decisión sobre la querella presentada, indicando las razones por la cuales llegó a esta determinación.

12.2 El Departamento archivará copia de la decisión en el expediente del residente. Otra copia la archivará en un expediente de decisiones, luego de eliminarle todos los nombres y cualquier referencia que pueda identificar a las personas envueltas. Dicho expediente estará disponible para ser inspeccionado por cualquier residente que posteriormente se querelle contra el Departamento o por sus representantes o por el Oficial Examinador o Junta Examinadora.

12.3 La decisión del Oficial Examinador o Junta Examinadora, será mandatoria y obligatoria para el Departamento, quien actuará o desistirá de actuar conforme a los términos de la misma, excepto que el Secretario de la Vivienda o su representante autorizado, dentro de un término de diez (10) días posterior a la fecha de haberse tomado la decisión, determinase lo siguiente:

(a) Que la queja no esté relacionada con las obligaciones o responsabilidades del Departamento establecidas en el Contrato de Arrendamiento y en los reglamentos vigentes.

(b) Que la decisión del Oficial Examinador o la Junta Examinadora es contraria a las leyes federales o locales, reglamentos o requisitos del Contrato de Contribución Anual suscrito entre HUD y el Deparamento. La determinación del Secretario deberá ser notificada al querellante dentro de un término no mayor de cinco (5) días laborables a partir de la fecha en que se tomó la determinación.

Artículo XIII. Derecho a Revisión Judicial

Toda decisión en que se deniegue total o parcialmente el remedio solicitado por el querellante ya sea por el Oficial Examinador, la Junta Examinadora, el Secretario de la Vivienda o su representante; éste podrá solicitar la revisión judicial o "juicio de novo" ante el Tribunal,dentro de los veinte (20) días laborables siguientes a la fecha de habérsele notificado la decisión final de su caso.

Artículo XIV. Acción de Desahucio

En caso de que el residente no esté de acuerdo con la determinación del Departamento de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento entre las partes, y de iniciar la correspondiente acción de desahucio en un Tribunal de jurisdicción competente, el residente podrá querellarse mediante el procedimiento establecido en este Reglamento.

La notificación del Departamento se hará por escrito y se entregará al residente personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. La misma deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(1) Expresar los fundamentos que dan lugar a la cancelación del Contrato de Arrendamiento y al inicio de la acción de desahucio en un Tribunal de jurisdicción competente.

(2) Que de recurrirse al Tribunal,se concederá al residente la oportunidad para examinar con anterioridad a la Vista judicial, los documentos, récords y reglamentos del Departamento, pertinentes con la acción de desahucio, a los propósitos de que el residente pueda preparar su defensa.

(3) De su derecho a estar representado por un abogado.

(4) Que en la cita judicial tendrá la oportunidad para refutar la evidencia presentada por el Departamento; la oportunidad de contrainterrogar los testigos del Departamento y de presentar cualquier defensa afirmativa.

En los casos en que la queja se ventile ante el Oficial Examinador o la Junta Examinadora, según sea el caso, y éstos estén de acuerdo con la decisión del Departamento, se requiere que antes de iniciar la acción de desahucio en el Tribunal, el Departamento notifique por escrito al residente, que desaloje la vivienda en el plazo indicado en la comunicación. Esta notificación no podrá enviarse en ningún momento anterior a la decisión del Oficial Examinador o la Junta Examinadora.

Artículo XV. Notificación de Desalojo

La notificación de desalojo será por escrito y se entregará al residente querellante personalmente o se enviará por correo certificado con acuse de recibo. En la misma se advertirá al residente que de no desalojar la vivienda en la fecha indicada en la comunicación, el Departamento iniciará la correspondiente acción de desahucio en un Tribunal de jurisdicción competente, pudiendo recaer sobre el residente el pago de costas y honorarios, de obtenerse una sentencia favorable al Departamento.

Artículo XVI. Salvedad

Si cualquier palabra, párrafo, artículo, sección o parte de este Reglamento fuere declarado inconstitucional o nulo por un Tribunal competente, tal declaración o fallo, no afectará, perjudicará , ni invalidará las demás disposiciones de este Reglamento.

Artículo XVII. - Derogación

Se deroga el Reglamento para la Atención de Quejas en los Residenciales Públicos aprobado por el Secretario de la Vivienda el 28 de diciembre de 1977 mediante Orden Administrativa AO-CRUV-77-133.

Artículo XVIII' - Vigencia

Este Reglamento se adopta por el Secretario de la Vivienda de acuerdo a las facultades que le confiere la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada y a la Orden Administrativa AO-CRUV-80-31 del 31 de enero de 1980, el cual empezará a regir a los treinta (30) días siguientes de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado de acuerdo con la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy 31 de enero de 1980.

Jorge A. Pierluisi
Secretario de la Vivienda