

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 13 26 PM 1:16
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 929

INFORME POSITIVO

13 de marzo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 929, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 929 (en adelante, P. del S. 929), según presentado, tiene como propósito enmendar los Artículos 625, 629 y 632 de la Ley Núm. 135 del 14 de noviembre de 1933, según enmendada, conocida como "Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico", a los fines de actualizar y fortalecer el procedimiento de desahucio en casos relacionados con viviendas públicas administradas por la Administración de Vivienda Pública (AVP) y el Departamento de Vivienda Federal (HUD); extender los plazos de apelación para garantizar un debido proceso de ley, especialmente para personas de edad avanzada, con discapacidades o de bajos ingresos; requerir la culminación obligatoria del procedimiento administrativo de "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento" antes de radicar una demanda de desahucio en tribunales por incumplimientos no relacionados con falta de pago; incorporar explícitamente la reglamentación federal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en todo lo concerniente a desahucios en residenciales públicos; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

EL PROCESO DE DESAHUCIO AL AMPARO DEL DERECHO LOCAL

El desahucio es un procedimiento judicial mediante el cual la persona dueña de una propiedad, su representante, o cualquier otra persona con derecho a poseerla o disfrutarla, solicita al Tribunal una orden para desalojar a quien ocupa el inmueble. Puede recaer sobre propiedades residenciales o comerciales, incluyendo casas, apartamentos, fincas y otros inmuebles. Su finalidad práctica es restituir la posesión material a quien tiene derecho a ella cuando la ocupación de la parte demandada no está jurídicamente justificada.

Desde la perspectiva estrictamente jurídica, el Código de Enjuiciamiento Civil regula el procedimiento para instar la acción de desahucio.¹ La jurisprudencia puertorriqueña ha reconocido consistentemente que el desahucio constituye un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuyo propósito principal es recuperar la posesión de hecho del inmueble mediante el lanzamiento o expulsión de la persona que lo detenta sin derecho, incluyendo arrendatarios incumplidores o precaristas.²

En cuanto a la legitimación activa, el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, dispone que tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, los usufructuarios y cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla, y sus causahabientes. A su vez, el Artículo 621 establece que el desahucio procede contra inquilinos, colonos, arrendatarios, administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario, así como contra cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.



La jurisprudencia también ha delimitado el alcance de la sentencia de desahucio. El único pronunciamiento propio de esta acción sumaria es si procede o no ordenar el desalojo.³ No se trata, por tanto, de un vehículo procesal para adjudicar de forma definitiva controversias complejas de dominio o titularidad. Con todo, la parte demandante sí tiene la carga de demostrar que ostenta justo título o derecho suficiente para reclamar la posesión. Como expresó el Tribunal Supremo en *De León v. Pérez*, en ausencia absoluta de título por parte del demandante, la acción no puede prosperar, pues éste no puede descansar en la debilidad del título del demandado para sostener su reclamación.⁴

El carácter sumario del procedimiento responde a una política pública de atender con rapidez la reclamación de la persona propietaria o titular del derecho posesorio cuyo disfrute del inmueble ha sido interrumpido. Así lo ha reiterado el Tribunal Supremo en múltiples instancias.⁵ Precisamente por su naturaleza sumaria, el ordenamiento permite acortar términos y simplificar ciertos trámites del proceso

¹ Véase 32 LPRA secs. 2821 et seq.

² Véanse, entre otros, *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5 (2016), y *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

³ *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra*, pág. 247.

⁴ *De León v. Pérez*, 54 DPR 215 (1939).

⁵ *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, *supra*; *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992); y *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

ordinario. Sin embargo, ello no autoriza a suprimir ni menoscabar el derecho de la parte demandada a ejercer efectivamente sus defensas.⁶ En palabras del Tribunal Supremo, la característica medular del procedimiento sumario es lograr, de la manera más rápida y económica posible, la reivindicación de ciertos derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales.⁷

En la práctica, la acción de desahucio suele presentarse por razones como falta de pago de renta, incumplimiento de cláusulas esenciales del contrato (incluyendo uso no autorizado del inmueble, exceso de ocupantes, tenencia de animales prohibidos, ruidos excesivos o alteración de la paz), o vencimiento del término contractual con negativa a desocupar. No obstante, aun cuando estas causales justifiquen en abstracto la presentación de la acción, la procedencia del remedio dependerá de que la controversia sea compatible con la naturaleza sumaria del procedimiento.

Un punto doctrinal central es que el desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión. Por ello, cualquier reclamación distinta, como un conflicto de título, debe ventilarse en un pleito ordinario.⁸ Existe conflicto de título cuando la parte demandada opone un título de dominio o derecho posesorio que, de ser cierto, desvirtúa que su ocupación sea la de arrendatario, administrador, custodio o precarista.⁹ En ese escenario, la controversia excede el marco estrecho del desahucio sumario y requiere adjudicación en juicio plenario. En particular, el desahucio en precario procede cuando la acción se presenta contra una persona que no ostenta título ni derecho alguno sobre el inmueble. Así, procede cuando no existe conflicto de títulos sobre el terreno o inmueble cuya posesión se reclama y cuando la parte demandada no posee derecho que justifique su ocupación.

Por el contrario, si durante el procedimiento la parte demandada presenta prueba suficiente de un derecho o título igual o mejor que el de la parte demandante, surge un conflicto de título que torna improcedente el desahucio sumario.¹⁰ Ese conflicto de título no se limita a disputas clásicas sobre titularidad de terrenos. También puede surgir cuando la parte demandada ocupa una estructura de vivienda que alega pertenecerle, aunque esta se encuentre enclavada en terreno ajeno. En una de sus modalidades, puede existir un derecho aparente que amerite considerar al ocupante como constructor o poseedor de buena fe, particularmente cuando medió autorización del dueño del terreno que genere la presunción de buena fe. En ese tipo de casos, la controversia puede activar remedios propios del derecho civil de accesión

⁶ Mora Dev. Corp. v. Sandín, *supra*, págs. 749-750; Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, *supra*, págs. 241-245.

⁷ Turabo Ltd., *supra*, pág. 234.

⁸ Véanse CRUV v. Román, 100 DPR 318, 321 (1971), y Martínez v. Dalmau Andrades, 93 DPR 191, 193 (1966).

⁹ Martínez v. Dalmau Andrades, *supra*, pág. 194.

¹⁰ CRUV v. Román, *supra*, pág. 322; véase además Escudero v. Mulero, 63 DPR 574 (1944).

y posesión, incompatibles con la tramitación sumaria del desahucio, por lo que procede su atención en procedimiento plenario.

Asimismo, la jurisprudencia demuestra que aun cuando no exista un conflicto de título en sentido estricto, pueden surgir controversias complejas que hagan impropio el trámite sumario y requieran conversión o tratamiento ordinario. En *Jiménez v. Reyes*, el Tribunal Supremo devolvió el caso al foro primario para la celebración de una vista plenaria a fin de determinar si la parte demandada era poseedora de buena fe y si tenía derecho a retener la posesión hasta ser compensada por mejoras.¹¹ De igual forma, en *Lemar v. Vargas Rosado*, en una acción de desahucio en precario con reconvencción, el Tribunal Supremo ordenó la conversión del procedimiento a uno ordinario al concluir que el caso requería adjudicar controversias complejas no susceptibles de ventilarse en un proceso sumario, incluyendo alegaciones sobre un contrato de arrendamiento válido y la posible aplicación de disposiciones especiales de la Ley de Alquileres Razonables y del régimen de propiedad horizontal.¹²

Desde el punto de vista procesal, el trámite judicial conserva su estructura expedita. La parte promovente presenta la demanda en la Secretaría del Tribunal con los formularios correspondientes, junto con los aranceles aplicables, salvo que solicite exención por indigencia mediante los mecanismos de litigación *in forma pauperis*. Según la cuantía reclamada, la acción se presenta en Sala Municipal o Sala Superior. Luego, la Secretaría señala vista dentro del término aplicable y se diligencian demanda y emplazamiento-citación a la parte demandada, quien puede contestar por escrito o en la propia vista.

En la vista, las partes pueden comparecer por derecho propio o con representación legal, presentar evidencia y formular sus defensas. Entre las defensas más comunes se encuentran la acreditación de pagos, la inexistencia del incumplimiento alegado, la falta de notificación adecuada del proceso y, de forma particularmente importante, el conflicto de título. Si la parte demandada no comparece, el Tribunal puede anotar su rebeldía y continuar el procedimiento con la prueba de la parte demandante.

Concluida la vista, el Tribunal dicta sentencia resolviendo si procede o no el desahucio. La parte inconforme puede acudir al Tribunal de Apelaciones dentro del término legal correspondiente, sujeto a los requisitos aplicables, incluyendo la prestación de fianza cuando proceda. Si la sentencia adviene final y firme y se declara con lugar el desahucio, el lanzamiento no ocurre automáticamente. La parte demandante debe solicitar al Tribunal la orden de lanzamiento o desahucio tras lo cual se expide el mandamiento que debe diligenciarse ante la Oficina de Alguaciles y Alguacilas.

¹¹ *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657, 663-664 (1998).

¹² *Lemar v. Vargas Rosado*, 130 DPR 203 (1992).

La ejecución del lanzamiento corresponde al alguacil del Tribunal, quien coordina fecha y hora y supervisa el desalojo. La parte demandante debe comparecer y, de ser necesario, proveer los recursos materiales para recobrar la posesión del inmueble (por ejemplo, cerrajero). En casos de familias insolventes, puede coordinarse la intervención del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda. Además, cuando se trate de viviendas subsidiadas (incluyendo programas HUD o Sección 8), deben observarse los reglamentos especiales aplicables, los cuales en ocasiones exigen el agotamiento de procedimientos administrativos previos a la presentación de la demanda judicial.

En particular, el P. del S. 929 busca enmendar el Código de Enjuiciamiento Civil para imponer salvaguardas adicionales en desahucios de viviendas públicas o subsidiadas (AVP/HUD), principalmente exigiendo que el tribunal verifique evidencia documental de que se culminó el trámite administrativo de cancelación de arrendamiento (ACOP/24 CFR Parte 966) antes de permitir la demanda judicial en incumplimientos no relacionados con falta de pago, extendiendo los términos apelativos (15 días y hasta 20 días para personas vulnerables) y aumentando de 20 a 30 días el término de lanzamiento en casos de insolvencia.

**EL PROCESO DE DESAHUCIO EN EL CONTEXTO DE VIVIENDA PÚBLICA ADMINISTRADA
POR UNA PUBLIC HOUSING AUTHORITY**

El proceso de desahucio en el contexto de vivienda pública administrada por una Public Housing Authority (PHA) está regulado por un marco combinado de reglamentación federal, política administrativa local y exigencias constitucionales mínimas de debido proceso. En ese esquema, el Administrative Plan for Continued Occupancy (ACOP) funciona como el instrumento local de implantación de la política de ocupación continua, pero debe ajustarse a los estándares federales establecidos por HUD. Asimismo, las PHA deben cumplir con requisitos procesales específicos conforme a 24 C.F.R. Part 966, incluyendo procedimientos obligatorios de *grievance*, disposiciones adecuadas de notificación y obligaciones de cumplimiento con la ADA. De igual forma, el ACOP sirve como el marco local de política pública que debe cumplir con los estándares federales, mientras que los reglamentos de HUD establecen protecciones mínimas de debido proceso que pueden ser complementadas por los procedimientos de los tribunales estatales cuando estos satisfacen los requisitos constitucionales federales.

Bajo 24 C.F.R. § 966.52(a), toda PHA tiene el deber de adoptar un procedimiento de querellas que garantice al arrendatario la oportunidad de ser oído. La disposición establece cada PHA adoptará un procedimiento de queja (*grievance*) que conceda a cada arrendatario la oportunidad de una vista sobre la misma, según se define en la § 966.53, de conformidad con los requisitos, normas y criterios contenidos en esa subparte. Además, la reglamentación autoriza, en circunstancias particulares, un

procedimiento expedito. Una PHA podrá establecer un procedimiento expedito según se define en la § 966.53. El procedimiento no es externo al contrato de arrendamiento, sino parte de este, ya que el procedimiento de queja de la PHA deberá incluirse en todos los contratos de arrendamiento de vivienda de los arrendatarios, o incorporarse a estos por referencia.¹³

La PHA también debe distribuir copia del procedimiento a los residentes y a las organizaciones de residentes.¹⁴ Cualquier cambio a ese procedimiento requiere notificación previa y oportunidad de comentarios, porque la PHA deberá proveer al menos 30 días de notificación a los arrendatarios y a las organizaciones de residentes exponiendo los cambios propuestos al procedimiento de queja de la PHA y brindando una oportunidad para presentar comentarios por escrito.¹⁵ La misma sección añade que la PHA no solo debe cumplir con los requisitos mínimos de debido proceso procesal contenidos en esa subparte, sino también satisfacer cualquier requisito adicional exigido por el derecho local, estatal o federal.¹⁶

La definición de queja es amplia. El reglamento dispone que "Grievance" significa cualquier controversia que un arrendatario pueda tener con respecto a una actuación u omisión de la PHA conforme al contrato de arrendamiento individual del arrendatario o a los reglamentos de la PHA, que afecte adversamente los derechos, deberes, bienestar o estatus del arrendatario individual.¹⁷ En consecuencia, una determinación de cancelación del arrendamiento o una acción de desahucio puede constituir una queja si surge de una acción u omisión de la PHA bajo el contrato o la reglamentación aplicable y afecta adversamente la posición jurídica del residente. El "complainant" es cualquier arrendatario cuya *grievance* se presenta ante la PHA o en la oficina de administración del proyecto.¹⁸

La reglamentación también define los elementos mínimos de debido proceso aplicables a acciones de terminación de tenencia o desahucio en tribunales estatales o locales. En particular, 24 C.F.R. § 966.53(c) dispone que deben existir las siguientes salvaguardas: (1) notificación adecuada al arrendatario de los fundamentos para dar por terminado el arrendamiento y para el desahucio; (2) derecho del arrendatario a ser representado por abogado; (3) oportunidad para que el arrendatario refute la evidencia presentada por la PHA, incluyendo el derecho a confrontar y contrainterrogar testigos y a presentar cualquier defensa afirmativa legal o en equidad que pueda tener; y (4) una decisión sobre los méritos. Estas garantías mínimas han sido reconocidas por la jurisprudencia federal como exigencias

¹³ Véase 24 C.F.R. § 966.52(b)-966.53.

¹⁴ 24 C.F.R. § 966.52(d).

¹⁵ 24 C.F.R. § 966.52(c).

¹⁶ 24 C.F.R. § 966.52(e).

¹⁷ 24 C.F.R. § 966.53(a).

¹⁸ 24 C.F.R. § 966.53(b).

constitucionales. En *Caulder v. Durham Housing Authority*, 433 F.2d 998 (4th Cir. 1970), el tribunal indicó que el debido proceso exige una notificación oportuna y adecuada que detalle las razones de la terminación propuesta y una oportunidad para que el arrendatario confronte y contrainterrogue a los testigos adversos.¹⁹

La reglamentación federal contempla, además, un procedimiento expedito para ciertas controversias. Conforme a 24 C.F.R. § 966.53(d), "Expedited grievance" significa un procedimiento establecido por la PHA para cualquier *grievance* relacionada con una terminación de arrendamiento o un desahucio que involucre cualquier actividad criminal que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los predios de vivienda pública de la PHA por otros residentes o empleados de la PHA o cualquier actividad criminal violenta o relacionada con drogas dentro o fuera de dichos predios. Fuera de esas categorías específicas, el trámite ordinario de *grievance* conserva plena vigencia. El "hearing officer", a su vez, debe ser imparcial. La sección 966.53(e) dispone que será una persona o personas imparciales seleccionadas por la PHA, distintas de la persona que tomó o aprobó la decisión objeto de revisión, o de un subordinado de dicha persona.



El procedimiento comienza con una fase informal de resolución. Bajo el 24 C.F.R. § 966.54, toda queja deberá presentarse personalmente, ya sea oralmente o por escrito, ante la oficina de la PHA o ante la oficina del proyecto en el que reside el *complainant*, de modo que la queja pueda discutirse informalmente y resolverse sin una vista. Luego de esa discusión, debe prepararse un resumen escrito dentro de un término razonable. El reglamento exige que el resumen deberá especificar los nombres de los participantes, las fechas de la reunión, la naturaleza de la disposición propuesta de la reclamación y las razones específicas para ello, y deberá especificar los procedimientos mediante los cuales puede obtenerse una vista si el *complainant* no queda satisfecho.

Si la controversia no se resuelve informalmente, procede la vista administrativa formal. Conforme al 24 C.F.R. § 966.56(a), la vista deberá señalarse con prontitud para una fecha, hora y lugar razonablemente convenientes tanto para el *complainant* como para la PHA, y deberá celebrarse ante un oficial examinador. Además, deberá entregarse al *complainant* y al funcionario correspondiente una notificación escrita que especifique la fecha, el lugar y los procedimientos que regirán la vista. En esa vista, el residente tiene derecho a una audiencia justa.²⁰

Esa vista justa incluye derechos procesales concretos. Primero, el residente tiene derecho a examinar los documentos pertinentes antes de la vista, expedientes y reglamentos, que sean directamente pertinentes a la vista.²¹ El reglamento añade que, si la PHA no pone el documento a disposición del residente, la PHA no podrá apoyarse en dicho documento en la vista de la queja. Segundo, el arrendatario tiene el

¹⁹ *Caulder v. Durham Housing Authority*, 433 F.2d 998 (4th Cir. 1970).

²⁰ 24 C.F.R. § 966.56(b).

²¹ 24 C.F.R. § 966.56(b)(1).

derecho a ser representado por abogado u otra persona escogida como representante del arrendatario.²² Tercero, tiene el derecho a una vista privada, salvo que el *complainant* solicite una vista pública.²³ Cuarto, tiene el derecho a presentar evidencia y argumentos en apoyo de la reclamación del arrendatario, a controvertir la evidencia en que se apoya la PHA o la administración del proyecto, y a confrontar y contrainterrogar a todos los testigos en cuyo testimonio o información se apoyen la PHA o la administración del proyecto.²⁴ Quinto, la decisión debe estar basada únicamente en el expediente presentado en la vista.²⁵

La distribución de las cargas probatorias durante la vista también está reglamentada. La sección 966.56(d) dispone que en la vista, el *complainant* deberá primero hacer una demostración de que tiene derecho al remedio solicitado y, posteriormente, la PHA deberá sostener la carga de justificar la actuación u omisión de la PHA contra la cual se dirige la reclamación. Asimismo, si una de las partes no comparece, el oficial examinador puede posponer la vista hasta por cinco días laborables o determinar la renuncia al derecho a una vista, pero una determinación de que el *complainant* renunció a su derecho a la vista no constituirá una renuncia a cualquier derecho que el *complainant* pueda tener para impugnar la determinación de la PHA sobre la queja en un procedimiento judicial apropiado.²⁶



La reglamentación incorpora también requisitos relacionados con discapacidad y acceso. En materia de acomodo razonable, 24 C.F.R. § 966.56(f)(1) dispone que la PHA debe proveer acomodo razonable para que las personas con discapacidades puedan participar en la vista. La sección aclara que ese acomodo puede incluir intérpretes calificados de lenguaje de señas, lectores, lugares accesibles o asistentes. Además, si el arrendatario tiene impedimento visual, cualquier notificación al arrendatario deberá proveerse en un formato accesible.²⁷

La protección por discapacidad se complementa con la Ley ADA y con la jurisprudencia que exige evaluar acomodados razonables antes de proceder con la terminación del arrendamiento cuando la conducta imputada esté vinculada a una discapacidad. En *Sinisgallo v. Town of Islip Housing Authority*, el tribunal sostuvo que las autoridades de vivienda deben considerar acomodados razonables antes de terminar la tenencia de residentes con discapacidad.²⁸ Además, indicó que una vez los arrendatarios de vivienda pública han establecido un caso *prima facie* de discrimen bajo la *Fair Housing Act*, corresponde a la autoridad de vivienda demostrar que ningún acomodo razonable eliminaría o minimizaría de manera aceptable el riesgo que los

²² 24 C.F.R. § 966.56(b)(2).

²³ 24 C.F.R. § 966.56(b)(3).

²⁴ 24 C.F.R. § 966.56(b)(4).

²⁵ 24 C.F.R. § 966.56(b)(5).

²⁶ 24 C.F.R. § 966.56(c).

²⁷ 24 C.F.R. § 966.56(f)(2).

²⁸ *Sinisgallo v. Town of Islip Housing Authority*, 865 F. Supp. 2d 307 (E.D.N.Y. 2012).

arrendatarios representan. Esa exigencia se relaciona con el derecho reglamentario del residente a examinar documentos directamente pertinentes a la vista, lo que puede incluir materiales relacionados con solicitudes de acomodo razonable o con circunstancias vinculadas a discapacidad.

En cuanto a la política local, el Administrative Plan for Continued Occupancy (ACOP) funciona como el mecanismo de implantación de estas exigencias federales dentro de cada autoridad de vivienda. En ese sentido, el ACOP funciona como el mecanismo local de implantación de los reglamentos federales de vivienda. Por ello, las políticas del ACOP deben ser compatibles con 24 C.F.R. Part 966 y no pueden menoscabar las protecciones procesales mínimas. La jurisprudencia federal ha reconocido que las políticas locales no pueden utilizarse para evadir el derecho a una vista previa al desahucio. En *Yesler Terrace Community Council v. Cisneros*, el tribunal observó que antes de que se tomara esa decisión, todos los arrendatarios de vivienda pública en Washington tenían un derecho estatutario a una vista de queja previa al desahucio.²⁹ De igual forma, en *Brown v. Housing Authority of City of Milwaukee*, se reconoció que las autoridades de vivienda que reciben fondos federales deben cumplir con la exigencia de que a cada arrendatario se le diera la oportunidad de una vista ante un funcionario imparcial antes de que la autoridad local tomara cualquier acción que afectara adversamente los derechos del arrendatario.³⁰



La notificación de terminación del arrendamiento constituye otro componente esencial del proceso. El 24 C.F.R. § 966.4 requiere que la notificación exponga los fundamentos específicos para la terminación y que informe al arrendatario de su derecho a presentar la contestación que estime pertinente. También exige informar al residente de su derecho a examinar los documentos de la PHA directamente pertinentes a la terminación o al desahucio. La jurisprudencia federal ha exigido cumplimiento estricto con estos requisitos. En *Poole v. Housing Authority for the Town of Vinton*, el tribunal concluyó que una notificación de desahucio que no informaba de los fundamentos específicos del desahucio propuesto ni brindaba oportunidad para examinar los documentos, expedientes o reglamentos relacionados incumplía con los requisitos procesales federales.³¹

En ciertos casos criminales, la reglamentación contempla la posibilidad de excluir determinadas controversias del trámite administrativo ordinario cuando HUD ha determinado que los procedimientos judiciales estatales satisfacen las exigencias constitucionales mínimas. Según el 24 C.F.R. § 966.51, se permite esa exclusión respecto de actividad criminal violenta o relacionada con drogas y de actividad criminal que haya resultado en la convicción por delito grave de un miembro del hogar. No obstante, aun en esos escenarios, la jurisprudencia ha sostenido que el proceso debe cumplir con los requisitos fundamentales de debido proceso de ley. En

²⁹ *Yesler Terrace Community Council v. Cisneros*, 37 F.3d 442 (9th Cir. 1994).

³⁰ *Brown v. Housing Authority of City of Milwaukee*, 471 F.2d 63 (7th Cir. 1972).

³¹ *Poole v. Housing Authority for the Town of Vinton*, 202 F. Supp. 3d 617 (W.D. La. 2016).

Watson v. Philadelphia Housing Authority, el tribunal entendió satisfecho el debido proceso cuando la arrendataria recibió una notificación de terminación del arrendamiento que expresaba los fundamentos para la terminación y le concedía 30 días para desalojar el inmueble y recibió una vista de *grievance* ante un árbitro en la cual estuvo representada por abogado.³²

Finalmente, luego de la vista, el hearing officer debe emitir una determinación escrita. La sección 966.57(a) dispone que el oficial examinador deberá preparar una decisión escrita, incluyendo las razones de la decisión de la PHA, dentro de un término razonable luego de la vista. Esa decisión debe enviarse al *complainant* y a la PHA, conservarse en el expediente del residente y registrarse en un log disponible para inspección en las circunstancias reglamentarias. Conforme a 24 C.F.R. § 966.57(b), la decisión del oficial examinador será obligatoria para la PHA salvo que la Junta de Comisionados determine que la controversia no está comprendida dentro del reglamento o que la decisión es contraria al derecho federal, estatal o local, a los reglamentos de HUD o al *annual contributions contract*. Aun cuando la decisión administrativa favorezca a la PHA o deniegue el remedio solicitado, ello no extingue los derechos del residente a revisión judicial. La sección 966.57(c) establece expresamente que dicha decisión no constituirá una renuncia, ni afectará de modo alguno, cualesquiera derechos que el *complainant* pueda tener a un juicio de nuevo o a revisión judicial en cualquier procedimiento judicial que posteriormente pueda incoarse sobre el asunto.



En síntesis, el derecho aplicable dispone que el desahucio de residentes en vivienda pública administrada por una PHA debe examinarse dentro del marco de 24 C.F.R. Part 966, del ACOP aplicable y de las exigencias mínimas de debido proceso. Ese marco incluye un procedimiento de queja obligatorio, notificación específica, acceso a documentos pertinentes, derecho a representación legal, oportunidad de presentar y controvertir prueba, acomodos razonables por discapacidad, y una decisión escrita emitida por un oficial imparcial. El ACOP opera como instrumento local de implantación, pero no puede reducir las protecciones federales mínimas ni sustituirlas por procedimientos incompatibles con HUD o con las garantías constitucionales aplicables.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. del S. 929, solicitó los memoriales explicativos al Administración de Vivienda Pública, Departamento de la Familia, Defensoría de las Personas con Impedimentos (DPI), Departamento de la Vivienda, Administración de Tribunales de Puerto Rico y la Oficina Procurador de Personas Edad Avanzada. No compareció la Administración de Tribunales de Puerto Rico En el caso de la Administración de

³² *Watson v. Philadelphia Housing Authority*, 629 F. Supp. 2d 481 (E.D. Pa. 2009).

Vivienda Pública, la Hon. Ciary Pérez Peña compareció en representación del Departamento de la Vivienda.

DEPARTAMENTO DE LA FAMILIA



El Departamento de la Familia endosa la medida. Señala que el Proyecto del Senado 929 acierta al requerir que, antes de radicar una demanda judicial por incumplimiento no relacionados con falta de pago, se haya completado el procedimiento administrativo de "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento", conforme al Admissions and Continued Occupancy Policy" (ACOP) de la AVP y a las regulaciones federales del HUD aplicables a vivienda pública, particularmente 24 CFR parte 966. Este procedimiento administrativo previo constituye un componente esencial del debido proceso de ley, conforme a la Constitución de Puerto Rico, Artículo II, Sección 7, y la Enmienda XIV de la Constitución de los Estados Unidos. Asimismo, el cumplimiento con los requisitos federales contribuye a garantizar que los residentes de vivienda pública tengan oportunidad real de revisión administrativa (incluyendo oficial imparcial, presentación y refutación de evidencia, y decisión escrita) según 24 CFR §§ 966.55-966.57, sujeto a las exclusiones o procesos acelerados que el propio reglamento permite en circunstancias específicas. Agrega que acierta al asegurarse el respeto a las protecciones contra discriminación en la vivienda y por discapacidad, incluyendo la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act, 42 U.S.C. §§ 3601-3619), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, 42 U.S.C. § 12101 et seq.; particularmente Título II, 42 U.S.C. §§ 12131-12165, cuando aplique), y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (29 U.S.C. § 794) y sus reglamentos de HUD para programas con asistencia federal.

No obstante, el Departamento de la Familia identifica varias correcciones técnicas necesarias para asegurar precisión normativa y armonización con el marco jurídico vigente. En primer lugar, el proyecto debe uniformar la referencia al estatuto procesal aplicable para que indique "Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933". En segundo lugar, indica que deben corregirse referencias a leyes derogadas o sustituidas, pues en la actualidad, la "Ley del Procurador de las Personas de Edad Avanzada del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" es la Ley Núm. 76-2013. Asimismo, la referencia a la Ley Núm. 121 de 12 de julio de 1986 debe corregirse, pues fue derogada y sustituida por la Ley 121-2019, "Carta de Derechos y la Política Pública del Gobierno a Favor de los Adultos Mayores". Finalmente, aduce que la política pública sobre personas con impedimentos está contenida en la Ley 238-2004, según enmendada, conocida como la "Carta de Derechos de las Personas con Impedimentos", por lo que el proyecto también debe uniformar el uso de los términos "adulto mayor" y "adulto con impedimentos", conforme a las definiciones establecidas en la Ley 121-2019 y la Ley 238-2004, respectivamente.

DEFENSORÍA DE LAS PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

El DPI endosa la enmienda propuesta al Artículo 629 (5ta. Página, líneas 3 a la 10), en cuanto a extender el término de tiempo para radicar las apelaciones de quince (15) a veinte (20) días, en el caso de personas con impedimentos y la extensión del término de lanzamiento de veinte (20) a treinta (30) días como enmienda al artículo 632 (5ta. y 6ta. página, líneas 22 a la 1.) No respaldan la propuesta enmienda al Artículo 629 para que se notifique del proceso judicial como se consigna en la segunda oración de la 5ta. página, línea 10 a la 11. Señala que la Defensoría ni la Oficina del Procurador de Edad Avanzada tiene facultad en ley ni fondos, para proveer ayudas económicas, de ubicación, o trabajo social por la condición de sinhogarismo. Expone que el contenido de las líneas 10 a la 11, no es más que una reiteración al lenguaje bajo el Artículo 623 antes mencionado, el cual no surte ningún efecto beneficioso para la persona con impedimentos sujeto al proceso de desahucio.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA



El Departamento de la Vivienda no endosa el proyecto en su forma actual. La agencia informa que desde la perspectiva administrativa, la medida crea un esquema que podría provocar dilaciones en la recuperación de unidades, costos adicionales asociados a la repetición de trámites y un incremento considerable en la carga de trabajo del personal responsable de cumplimiento, vistas administrativas, notificación y manejo de récord. En la práctica, cualquier defecto, aunque sea subsanable, podría resultar en desestimaciones sin perjuicio y en la necesidad de reiniciar el proceso judicial, con el impacto correspondiente sobre la rotación de unidades, la administración del inventario de vivienda pública y, en ciertos casos, la seguridad comunitaria.

Indica que a lo anterior se suma que el propio Artículo 1 incorpora lenguaje disponiendo que los jueces y abogados intervinientes deberán demostrar conocimiento de las reglamentaciones administrativas aplicables y que el tribunal podrá ordenar capacitaciones cuando identifique deficiencias de pericia que afecten el debido proceso. Manifiesta que respeta la intención educativa de esta disposición, sin embargo, advierte que dicho lenguaje plantea interrogantes sustanciales respecto a su implementación práctica, su alcance y su interacción con las normas de administración judicial vigentes, sin establecer parámetros operacionales claros ni identificar la entidad responsable de diseñar, costear u ofrecer dichas capacitaciones.

Por el otro lado, dispone que los términos procesales deben garantizar un debido proceso efectivo y sustantivo. No obstante, la ampliación de términos conlleva efectos operacionales que ameritan una ponderación cuidadosa, toda vez que prolonga la ocupación de unidades respecto de las cuales ya existe una sentencia adversa, incrementa el periodo de incertidumbre administrativa y puede afectar la capacidad de la AVP para reasignar viviendas a familias elegibles que se encuentran

en listas de espera. Asimismo, el Proyecto introduce conceptos como el de "probada insolvencia económica" que requerirían definición normativa o guías procesales claras para evitar aplicaciones dispares, y la obligación de notificación a la Procuraduría, aunque alineada con la política pública de protección a poblaciones vulnerables, exigirá coordinación interagencial, protocolos definidos y salvaguardas adecuadas para el manejo de información sensible.

Al mismo tiempo, expone que el Artículo 3 del Proyecto, que enmienda el Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, extiende de veinte (20) a treinta (30) días el término para el lanzamiento cuando el tribunal determine la insolvencia económica de la familia afectada y ordena notificar con copia de la sentencia a los Secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda para la continuidad de servicios. El Departamento comprende la intención de facilitar la identificación de alternativas habitacionales; sin embargo, señala que el mecanismo propuesto no identifica fuentes de recursos adicionales ni establece un marco claro de coordinación interagencial que permita cumplir efectivamente con la expectativa implícita de reubicación o asistencia inmediata. En ausencia de criterios claros y protocolos definidos, aduce que existe el riesgo de generar señalamientos de incumplimiento institucional basados en expectativas que no están respaldadas por el texto legal ni por asignaciones presupuestarias.



Finalmente, el Artículo 5 del Proyecto dispone que la Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y que será aplicable a todos los casos pendientes a la fecha de su vigencia, sin efecto retroactivo que perjudique derechos adquiridos. El Departamento entiende que esta redacción puede generar controversias interpretativas, particularmente en cuanto a la aplicación de los nuevos requisitos a pleitos ya presentados y en etapas procesales avanzadas, así como respecto al alcance del concepto de "derechos adquiridos" en el ámbito procesal.

Dado que el Proyecto introduce requisitos de umbral, como la verificación administrativa previa y la desestimación automática de acciones, su aplicación a casos en trámite podría dar lugar a incidentes procesales, mociones adicionales y retrasos sustanciales que impacten negativamente la administración eficiente de la vivienda pública.

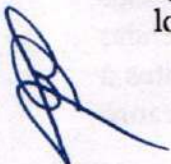
El Departamento considera pertinente delimitar con mayor precisión el alcance del requisito de culminación administrativa previa contenido en el Artículo 1 del Proyecto, particularmente en lo relativo a los estándares mínimos de evidencia requeridos, la definición de plazos razonables y la incorporación de excepciones claras en escenarios que involucren riesgos a la seguridad, violencia, amenazas o conductas graves que afecten la convivencia comunitaria. Asimismo, resulta aconsejable evaluar la sustitución de la desestimación automática por mecanismos alternos de subsanación o por la concesión de términos razonables para completar el récord administrativo cuando ello resulte procedente.

De igual forma, el Departamento estima necesario clarificar el alcance del lenguaje relativo a la exigencia de demostrar conocimiento de las reglamentaciones administrativas aplicables y a la posibilidad de ordenar capacitaciones, a fin de identificar de manera expresa la entidad responsable de su diseño e implementación, el mecanismo mediante el cual se llevarían a cabo y evitar que dicha disposición pueda interpretarse como un requisito procesal adicional susceptible de litigio.

En cuanto a las enmiendas propuestas al término para apelar, el Departamento recomienda precisar conceptos como el de probada insolvencia económica, ya sea mediante la remisión a estándares existentes o a través de una delegación reglamentaria clara. Del mismo modo, resulta indispensable clarificar el alcance y el protocolo de la notificación ordenada a la Procuraduría correspondiente, incluyendo el rol específico que se espera que dicha entidad desempeñe y las limitaciones prácticas de su intervención.

Respecto a la extensión del término para el lanzamiento dispuesta en el Artículo 3, el Departamento entiende que deben considerarse mecanismos de coordinación interagencial viables y compatibles con la disponibilidad real de recursos, de forma tal que la notificación ordenada no genere expectativas institucionales imposibles de cumplir.

Finalmente, el Departamento estima indispensable revisar la cláusula de vigencia y aplicabilidad contenida en el Artículo 5 del Proyecto, con el propósito de evitar litigios incidentales y controversias interpretativas, ya sea mediante la aplicación prospectiva de las disposiciones o mediante reglas transitorias claras para los casos en trámite.



OFICINA PROCURADOR DE PERSONAS EDAD AVANZADA

La OPPEA favorece la medida sujeto a sus recomendaciones. Expone que las citas de las leyes orgánicas de las referidas Procuradurías son incorrectas. La Defensoría de las Personas con Impedimentos del Gobierno de Puerto Rico fue creada por la Ley 158-2015, según enmendada y la OPPEA por la Ley 76-2013. Señala que la propuesta enmienda al Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, aumenta el término de apelación de la sentencia de desahucio de cinco (5) a quince (15) o veinte (20) días laborables.

Concurren que el término actual de cinco (5) días para elaborar un recurso apelativo es muy breve, considerando la complejidad y rigurosidad que conlleva redactar y preparar estos tipos de recursos, lo que limita el acceso a la justicia a través de dicho remedio. Sin embargo, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil, el cómputo de los términos mayores de siete (7) días incluyen los sábados, domingos o días de fiesta intermedios. De otra parte, las apelaciones de las sentencias dictadas en casos civiles por el Tribunal de Primera Instancia se presentan dentro del término jurisdiccional de treinta días (30) contados desde el archivo en autos de una copia de

la notificación de la sentencia, a menos que alguna ley especial aplicable disponga un término distinto. Señala que el término de tiempo para computarse en días laborables no existe en esta normativa jurídica del derecho civil. A tales efectos, recomiendan que, para mantener uniformidad, evitar la confusión y facilitar la presentación del recurso apelativo dentro del término jurisdiccional, se elimine el término "laborables".

Manifiesta que en la actualidad, en los casos de desahucio sumario contra una persona de edad avanzada, el Código de Enjuiciamiento Civil le impone al tribunal ordenar la notificación de la demanda a su Procuraduría rinda informe en el término de 30 días, sobre las ayudas a la que la persona tenga derecho y cuales se le proveerán. Para el año fiscal 2024-2025 la OPPEA recibió 321 casos de desahucio.

Agrega que es parte de la política pública del Gobierno de Puerto Rico procurar que los adultos mayores se benefician de programas de asistencia social cuando se encuentran en situaciones de riesgo, vulnerabilidad y desamparo. Así también, garantizar el derecho de toda persona adulta mayor a una vivienda digna, segura y adecuada. Indica que la extensión de los términos de apelación y del lanzamiento, así como las salvaguardas para garantizar el cumplimiento de procedimientos administrativos previos en casos de desahucio de viviendas públicas son medidas que propician procesos más justos y adecuados para los adultos mayores que enfrentan el penoso proceso de perder a vivienda que ostentan. Con la implementación de sus recomendaciones, la OPPEA favorece la aprobación del P. del S. 929.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico certifica que el P. del S. 929 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

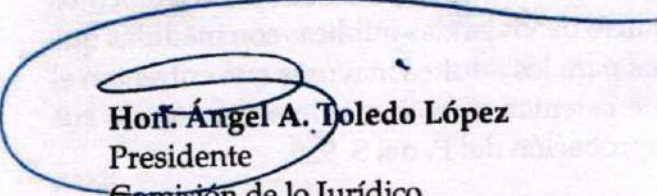
CONCLUSIÓN

La Comisión de lo Jurídico, luego de evaluar el texto del P. del S. 929 y los memoriales explicativos sometidos, concluye que la medida atiende una necesidad de política pública de armonizar el procedimiento sumario de desahucio con las exigencias mínimas del debido proceso en el contexto particular de viviendas públicas y subsidiadas, donde convergen normas locales y reglamentación federal aplicable de HUD. En ese sentido, la Comisión reconoce que el proyecto fortalece salvaguardas procesales esenciales, como el agotamiento previo del trámite administrativo de cancelación en los casos aplicables, la ampliación de términos apelativos y la extensión del término de lanzamiento en supuestos de insolvencia, sin desnaturalizar el remedio de desahucio, sino procurando que su carácter expedito no opere en detrimento de poblaciones especialmente vulnerables.

Asimismo, la Comisión toma en consideración las opiniones favorables del Departamento de la Familia, de la Defensoría de las Personas con Impedimentos y de la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada, así como las recomendaciones técnicas y de armonización normativa formuladas por dichas entidades. De igual forma, pondera los señalamientos operacionales del Departamento de la Vivienda, los cuales resultan útiles para perfeccionar la medida mediante enmiendas que delimiten con mayor precisión su alcance, definiciones, mecanismos de coordinación interagencial y cláusula de vigencia.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto del Senado 929** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Ángel A. Toledo López
Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3 ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 929

13 de enero de 2026

Presentado por la señora Soto Aguilú

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY



Para enmendar los Artículos 625, y 629 y ~~632~~ de la Ley Núm. 135 del 14 de noviembre de 1933, según enmendada, conocida como "Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico", a los fines de actualizar y fortalecer el procedimiento de desahucio en casos relacionados con viviendas públicas administradas por la Administración de Vivienda Pública (AVP) y el Departamento de Vivienda Federal (HUD); extender los plazos de apelación a veinte (20) días para garantizar un debido proceso de ley, especialmente para personas de edad avanzada, con discapacidades o de bajos ingresos; requerir la culminación obligatoria del procedimiento administrativo de "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento" antes de radicar una demanda de desahucio en tribunales por incumplimientos no relacionados con falta de pago; incorporar explícitamente la reglamentación federal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en todo lo concerniente a desahucios en residenciales públicos; para que en los casos de desahucio donde el demandado sea un adulto mayor, con discapacidades o litigante de forma pauperis, el tribunal notifique inmediatamente a la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada y a la Defensoría de las Personas con Impedimentos para que brinde apoyo en estos casos dentro de sus capacidades, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011 ~~86-2011~~ enmendó ~~anteriormente~~, los Artículos 625, 629 y 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, con el propósito de acelerar los procedimientos de desahucio y fomentar el mercado de

arrendamiento de viviendas. Sin embargo, más de una década después de su aprobación, esta legislación ha demostrado limitaciones significativas, particularmente en el contexto de las viviendas públicas en Puerto Rico. Los residentes de residenciales públicos, administrados por la Administración de Vivienda Pública (AVP) bajo la supervisión del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), enfrentan desafíos únicos que no fueron adecuadamente contemplados en las enmiendas introducidas en el 2011.

~~Entre los problemas identificados se destaca la interpretación incorrecta o insuficiente de estas secciones por parte de tribunales y abogados, lo que ha resultado en desahucios injustificados y forzosos, especialmente contra poblaciones vulnerables como personas de edad avanzada, con discapacidades o de bajos ingresos. Por ejemplo, el El plazo de apelación de cinco (5) días establecido en el Artículo 629 es irreal en la práctica, dado que las demandas de desahucio en viviendas públicas a menudo involucran más de 300 múltiples documentos, múltiples vistas administrativas previas y complejas controversias reglamentarias.~~

Esta brevedad impide que los residentes, muchos de los cuales carecen de recursos para representación legal inmediata, puedan preparar una apelación adecuada, ~~violando principios fundamentales del debido proceso de ley consagrados en la Constitución de Puerto Rico (Artículo II, Sección 7) y la Constitución de los Estados Unidos (Enmienda XIV).~~ Además, estas secciones no establecen con claridad la obligación de completar el procedimiento administrativo ~~de "Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento" regulado por el Admissions and Continued Occupancy Policy (ACOP) de la AVP y las normativas federales del HUD (24 CFR Parte 966) — reglamentado federalmente~~ antes de radicar una demanda judicial por incumplimientos no relacionados con la falta de pago, como violaciones menores de reglamentos.

Sin duda, dicha omisión permite que los agentes administradores inicien acciones judiciales prematuras, perpetuando un ciclo de inestabilidad habitacional y

discriminación contra residentes vulnerables. En el contexto de la crisis de vivienda asequible en Puerto Rico, exacerbada por desastres naturales como huracanes y terremotos que han afectado más de 725,000 hogares (~~según datos del Departamento de Vivienda~~), es imperativo proteger los derechos de los residentes de viviendas públicas, quienes dependen de subsidios federales y enfrentan barreras adicionales como movilidad reducida, falta de conocimiento legal y estigmatización social.

La falta de integración explícita de la reglamentación federal del HUD en estas secciones estatales ha generado inconsistencias, permitiendo decisiones judiciales que ignoran requisitos federales como el derecho a una audiencia administrativa imparcial antes del desahucio (~~24 CFR § 966.53~~ 24 C.F.R. § 966.52(a), en relación con 24 C.F.R. §§ 966.54, 966.56 y 966.57) y protecciones contra discriminación bajo la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act, 42 U.S.C. §§ 3601-3619) y la Ley de ~~Estadounidenses con~~ Discapacidades (ADA, 42 U.S.C. §§ 12101 et seq.).



Esto mina la confianza en el sistema judicial y contribuye al deterioro de la calidad de vida de miles de familias, como se evidencia en quejas recurrentes de residentes en proyectos como los aprobados bajo el programa 5(h) del HUD, donde negligencias administrativas agravan la vulnerabilidad. La pieza legislativa que se presenta, busca rectificar estas deficiencias mediante una revisión exhaustiva y actualización de los artículos y secciones mencionados. Se extienden los plazos de apelación a quince (15) días ~~para apelaciones iniciales~~ y se incorporan salvaguardas para garantizar el cumplimiento de procedimientos administrativos previos en casos de viviendas públicas.

Asimismo, se especifica la aplicación obligatoria de las normativas federales del HUD, asegurando que los desahucios en residenciales públicos se alineen con estándares federales de equidad y derechos humanos. Esto no solo beneficiará directamente a los residentes afectados, sino que fortalecerá el tejido social de Puerto Rico al promover un sistema de justicia más inclusivo, equitativo y respetuoso de los derechos constitucionales y federales.

~~La implementación de estas enmiendas es consistente con la política pública del Gobierno de Puerto Rico de proteger a poblaciones vulnerables, como se establece en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988 (Ley del Procurador del Envejeciente) y la Ley Núm. 121 de 25 de junio de 1986 (Ley del Procurador de las Personas con Impedimentos), y alineada con mandatos federales.~~

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 ~~Artículo~~ Sección 1.- Se enmienda el Artículo 625 de la Ley Núm. 135 del 14 de
2 noviembre de 1933, según enmendada, conocida como el "Código de Enjuiciamiento Civil de
3 Puerto Rico de 1933", para que lea como sigue:

4 "Artículo 625 (32 L.P.R.A. § 2833). Procedimiento durante el juicio; sentencia.

5 El día de la comparecencia se celebrará el juicio y en él expondrán por su orden las
6 partes lo que a su derecho conduzca y formularán en el acto toda la prueba que les
7 convenga. Terminadas las pruebas, el juez o el tribunal en su caso dictará la sentencia,
8  declarando haber o no lugar al desahucio, dentro de un término mandatorio no mayor
9 de diez (10) días laborables. Disponiéndose, que las excepciones previas y todas las que
10 el demandado haya de alegar deberán aducirse al contestar la demanda.

11 ~~En casos de desahucio relacionados con~~ de residentes de viviendas públicas administradas
12 por la Administración de Vivienda Pública (AVP) o subsidiadas bajo programas del Departamento
13 de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), el tribunal verificará que se haya
14 culminado el cumplimiento y culminación del procedimiento administrativo de 'Intención de
15 Cancelación de Contrato de Arrendamiento' notificación de intención de cancelación del contrato
16 de arrendamiento conforme al Admissions and Continued Occupancy Policy (ACOP) de la AVP
17 y las regulaciones federales del HUD (24 CFR Parte 966) incluyendo, sin limitarse a, 24 C.F.R.

1 Parte 966, antes de proceder con la demanda judicial, salvo en casos de incumplimiento por falta
 2 de pago donde se aplique directamente el procedimiento sumario en los que procederá el trámite
 3 sumario conforme a derecho y a la reglamentación federal aplicable. El tribunal requerirá evidencia
 4 documental de dicho cumplimiento, y en su ausencia, desestimará la demanda sin perjuicio.
 5 Además, los jueces y abogados intervinientes deberán demostrar conocimiento de las
 6 reglamentaciones administrativas aplicables, y el tribunal podrá ordenar capacitaciones si se
 7 detecta falta de pericia que afecte el debido proceso. La parte promovente deberá acompañar a la
 8 demanda, o presentar en la primera comparecencia, evidencia documental suficiente que acredite
 9 el cumplimiento de los requisitos administrativos y de notificación aplicables. El incumplimiento
 10 con esta disposición constituirá fundamento para la desestimación sin perjuicio de la demanda."

11 Artículo Sección 2.- Se enmienda el Artículo 629 de la Ley Núm. 135 del 14 de
 12 noviembre de 1933, según enmendada, conocida como el "Código de Enjuiciamiento Civil de
 13 Puerto Rico de 1933", para que lea como sigue:

14 "Artículo 629 (32 L.P.R.A. § 2835). Término para apelar.

15 Las apelaciones deberán interponerse en el término de quince (15) de cinco (5),
 16 veinte (20) días laborables, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación
 17 de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados.

18 En casos de desahucio ~~en viviendas públicas, este plazo se extenderá automáticamente a~~
 19 ~~veinte (20) días laborables~~ donde si el demandado sea un es una persona de edad avanzada (adulto
 20 mayor de 60 años), con discapacidades o de probada insolvencia económica litigante de forma
 21 pauperis, para permitir la obtención de asistencia legal gratuita y la revisión de documentación
 22 extensa. El el tribunal notificará inmediatamente al la Procuraduría de Personas de Edad

1 ~~Avanzada e Impedidos~~ Procurador de las Personas de Edad Avanzada y a la Defensoría de las
2 Personas con Impedimentos para que brinde apoyo en estos casos dentro de sus capacidades, según
3 disponga su reglamentación."

4 ~~Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 629 de la Ley 135 del 14 de noviembre de~~
5 ~~1933, según enmendada, para que lea como sigue:~~

6 ~~"Artículo 632. Términos para el lanzamiento después de sentencia.~~

7 ~~La sentencia que declare con lugar la demanda de desahucio ordenará el~~
8 ~~lanzamiento del demandado, desde que dicha sentencia sea final y firme. Dicho~~
9 ~~mandamiento será expedido por la Secretaría del Tribunal a solicitud de la parte, desde~~
10 ~~que la sentencia sea final y firme. En aquellos casos en que el tribunal haya determinado~~
11 ~~la insolvencia económica de la familia contra la cual procede el desahucio, se notificará~~
12 ~~con copia de la sentencia, inmediatamente, a los Secretarios de los Departamentos de la~~
13 ~~Familia y de la Vivienda, para que estas agencias continúen brindando sus servicios a la~~
14 ~~familia afectada. En estos casos, el término para el lanzamiento será de [veinte (20)] treinta~~
15 ~~(30) días improrrogables, los cuales empezarán a contarse a partir de la fecha de dicha~~
16 ~~notificación, para permitir la búsqueda de alternativas habitacionales."~~

17

18 ~~Artículo 4.- Sección 3.- Clausula de Separabilidad.~~

19 Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o
20 inválida por un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás
21 disposiciones de esta Ley, las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

- 1 ~~Artículo 5~~ Sección 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
2 aprobación, y se aplicará a todos los casos pendientes a la fecha de su vigencia, sin efecto
3 retroactivo que perjudique derechos adquiridos.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' or similar character, followed by a vertical line extending downwards.