

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. 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~~ 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Avanzada e Impedidos~~ 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, según
disponga su reglamentación."

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

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

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

~~.....~~

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

Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o
 inválida por un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás
 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.