

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1305

2 de junio de 2026

Presentado por la señora *Santiago Negrón* y el señor *González Costa*

Referido a la Comisión de

LEY

Para enmendar los Artículos 623, 625, 629, 630, 631 y 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, con el propósito de actualizar y adaptar a la realidad actual el derecho aplicable al procedimiento de desahucio; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El procedimiento de desahucio sumario en Puerto Rico ha experimentado múltiples modificaciones legislativas durante las últimas décadas con el propósito de agilizar la resolución de controversias entre arrendadores y arrendatarios. En particular, la Ley 129-2007 enmendó el Código de Enjuiciamiento Civil con el objetivo de acelerar estos procedimientos, eliminando etapas procesales que tradicionalmente brindaban a las partes demandadas mayor oportunidad para prepararse y obtener representación legal. Posteriormente, la Ley 86-2011 enmendó los Artículos 625, 629 y 632 del mismo Código con la intención de continuar agilizando el proceso de desahucio.

Según se expresó en la Exposición de Motivos de la Ley 129-2007, dichas enmiendas introdujeron cambios significativos al procedimiento de desahucio sumario, entre ellos permitir que la acción fuese promovida no solo por los dueños de la propiedad, sino

también por apoderados y otros titulares con derecho a disfrutar del inmueble; conferir jurisdicción a los jueces municipales para atender determinadas reclamaciones de desahucio; permitir que las partes comparezcan personalmente o mediante apoderado general cuando no utilicen representación legal; y establecer términos sumamente breves para la celebración del juicio y la emisión de la sentencia correspondiente.

Más adelante, la Ley 86-2011 continuó profundizando ese proceso de agilización al establecer, entre otras disposiciones, que las apelaciones en casos de desahucio debían presentarse dentro de un término jurisdiccional de cinco (5) días desde la notificación de la sentencia. Aunque la intención legislativa detrás de estas medidas respondía al interés de proveer un mecanismo rápido para la resolución de conflictos relacionados con la posesión de bienes inmuebles, en la práctica estas disposiciones han generado serias dificultades para garantizar el acceso efectivo a la justicia, particularmente para personas de escasos recursos.

La brevedad del término jurisdiccional vigente provoca que, en muchos casos, el derecho a apelar reconocido por nuestro ordenamiento jurídico quede en la práctica anulado. Las personas demandadas, frecuentemente arrendatarias de vivienda que enfrentan situaciones económicas precarias, se ven obligadas a cumplir con requisitos procesales complejos dentro de un término irrazonablemente corto, lo cual dificulta la obtención de asesoría legal y el cumplimiento adecuado de las normas procesales aplicables.

A ello, se suma que los casos de desahucio, particularmente aquellos relacionados con vivienda familiar, suelen involucrar a poblaciones vulnerables, incluyendo familias de bajos ingresos, personas de edad avanzada y con discapacidades. Esto ocurre en momentos en que Puerto Rico tiene un déficit de alrededor de 54,900 viviendas asequibles y disponibles para los 162,902 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos que son los que reciben un ingreso igual o menor al 50% del ingreso medio familiar anual en Puerto Rico que se estima en \$32,091. Según la Encuesta Socioeconómica de las Familias con Menores en Puerto Rico, comisionada por el Instituto de Desarrollo de la Juventud (2024), la mediana de ingresos de las familias con menores es de \$26,360.

Mientras que, de acuerdo al informe *The Gap: Assessing the Affordability and Availability of Rental Housing in Puerto Rico* de la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC por sus siglas en inglés), publicado en noviembre de 2025, alrededor del 76% de estas familias gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda y el 48% de las cabezas de familias arrendatarias de ingresos extremadamente bajos son personas mayores o tienen discapacidades.

No existen alternativas inmediatas de vivienda para las familias arrendatarias de ingresos bajos desahuciadas de una propiedad que era su hogar familiar. La continua crisis económica, el aumento en los alquileres a corto plazo, la falta de autonomía política, la insuficiente inversión en vivienda verdaderamente asequible para familias de ingresos bajos o extremadamente bajos, y el alto índice de viviendas abandonadas, constituyen factores sistémicos que agravan el déficit de viviendas de alquiler para estas familias. A ello se añade un contexto de precariedad laboral generalizada y unas redes de seguridad social debilitadas, que están pobremente equipadas para responder al sinnúmero de necesidades de las familias pobres, especialmente las madres jefas de familia, las personas mayores y las personas con discapacidades. Estas circunstancias requieren de una reforma en el derecho aplicable al procedimiento de desahucio que permita al sistema judicial atender las controversias con la debida celeridad, pero sin violentar las garantías básicas de debido proceso de ley ni ignorar la dimensión social que muchas veces subyace en estos casos en el actual contexto socioeconómico de Puerto Rico.

Esta Ley responde a la necesidad de restablecer un balance más justo entre la celeridad del procedimiento y la protección efectiva de los derechos de las partes involucradas. Estas enmiendas procuran garantizar que el procedimiento de desahucio continúe siendo uno expedito, pero sin que dicha rapidez tenga como efecto la privación práctica del derecho a defensa o del acceso a los tribunales. De igual forma, reconocen la importancia de que el Estado, a través de sus agencias, pueda intervenir de manera oportuna para ofrecer apoyo a las personas y familias que enfrentan procesos de desahucio en condiciones de vulnerabilidad en el Puerto Rico de hoy.

Con esta Ley, se armoniza la eficiencia procesal con los principios fundamentales de justicia, equidad y acceso efectivo a los tribunales. Para ello, se amplía el término jurisdiccional de apelación de cinco (5) a treinta (30) días, se convierte el término para dictar sentencia en uno directivo en lugar de mandatorio, y se extiende el período para el lanzamiento en casos de vivienda familiar. Asimismo, se establece un mecanismo de intervención oportuna de las agencias del Estado –incluyendo los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, la Oficina del Procurador del Veterano, la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada y la Defensoría de Personas con Impedimentos– para que las personas y familias en situación de vulnerabilidad reciban la ayuda a la que tienen derecho antes y después de que la sentencia sea final y firme. De este modo, se reconoce que los procedimientos relacionados con la vivienda tienen profundas implicaciones sociales y humanas que el ordenamiento jurídico no puede ignorar.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1. – Se enmienda el artículo 623 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que lea como sigue:

“Artículo 623. — Cómo se promoverá el juicio de desahucio.

Se promoverá el juicio, por medio de demanda redactada conforme a lo prescrito para el juicio ordinario por las Reglas de Procedimiento Civil y presentada aquella, se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los **[diez (10)] treinta (30)** días siguientes a aquel en que se presente en la reclamación.

Si en dicha vista quedare demostrado que el mandamiento es contra una familia de probada insolvencia económica, el tribunal ordenará que se notifique a los secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, con copia de

la demanda de desahucio promovida. Estas agencias evaluarán la condición socioeconómica de la familia y le brindarán la ayuda social que esté justificada.

Además, si en dicha vista queda demostrado que el mandamiento es contra un veterano, un adulto mayor o una persona con impedimento, el tribunal ordenará la notificación a la Oficina del Procurador del Veterano, la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada o la Defensoría de Personas con Impedimentos, según sea el caso, a fin de que estas entidades le brinden la ayuda que esté justificada.

Las agencias antes mencionadas, de conformidad con sus expertise y según aplique, rendirán un informe al tribunal, en el término improrrogable de treinta (30) días, sobre las ayudas a que la familia o la persona en particular, tenga derecho, y cuáles se habrán de proveer. En el caso de la Oficina del Procurador del Veterano, el informe estará enfocado en la evaluación de elegibilidad para beneficios del Departamento de Asuntos del Veterano de los Estados Unidos en materia de pensiones, compensaciones o vouchers de viviendas, así como el estatus de dichos trámites.”

Sección 2. – Se enmienda el artículo 625 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que lea como sigue:

“Artículo 625. — 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

1 sentencia, declarando haber o no ha lugar al desahucio, dentro de un término
2 **[mandatorio no mayor]** *directivo* de diez (10) días. Disponiéndose, que las
3 excepciones previas y todas las que el demandado haya de alegar deberán aducirse
4 al contestar la demanda *o en el día del juicio.*"

5 Sección 3. – Se enmienda el artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933,
6 según enmendado, para que lea como sigue:

7 "Artículo 629. – Término para apelar.

8 Las apelaciones deberán interponerse en el término de **[cinco (5)]** *treinta (30)*
9 días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia,
10 por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados."

11 Sección 4. – Se enmienda el artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933,
12 según enmendado, para que lea como sigue:

13 "Artículo 630. – Fianza o consignación de parte del demandado en apelación.

14 No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por
15 el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios
16 que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el
17 demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades
18 convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe
19 del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia, *a menos que el tribunal de*
20 *primera instancia haya verificado su insolvencia económica.*"

21 Sección 5. – Se enmienda el artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933,
22 según enmendado, para que lea como sigue:

1 “Artículo 631. — Consignación de o fianza por cánones en apelación.

2 En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del
3 canon estipulado, será deber del demandado consignar en la Secretaría del
4 Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de
5 arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal,
6 para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos *a menos*
7 *que el tribunal de primera instancia haya verificado su insolvencia económica.”*

8 Sección 6. – Se enmienda el artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933,
9 según enmendado, para que lea como sigue:

10 “Artículo 632. — Términos para el lanzamiento después de sentencia.

11 La sentencia que declare con lugar la demanda de desahucio ordenará el
12 lanzamiento del demandado *dentro del término de veinte (20) días, contados desde*
13 *que dicha sentencia sea final y firme. Dicho mandamiento será expedido por la*
14 *Secretaría del Tribunal a solicitud de la parte, desde que la sentencia sea final y*
15 *firmes. Disponiéndose, que cuando se trate de desahucio de una casa destinada a habitación*
16 *o vivienda de familia, o de personas que estén ocupando ilegalmente terrenos ajenos, el*
17 *término para el lanzamiento será de cuarenta (40) días. En aquellos casos en que el*
18 *tribunal haya determinado la insolvencia económica de la familia contra la cual*
19 *procede el desahucio, se notificará con copia de la sentencia, inmediatamente, a*
20 *los secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, para que estas*
21 *agencias continúen brindando sus servicios a la familia afectada. Así también,*
22 *cuando el tribunal determine que procede el desahucio contra un veterano, un*

1 adulto mayor o una persona con impedimento, se notificará con copia de la
2 sentencia, inmediatamente, a la Oficina del Procurador del Veterano, la Oficina del
3 Procurador de Personas de Edad Avanzada o la Defensoría de Personas con
4 Impedimentos, según aplique. **[En estos casos, el término para el lanzamiento**
5 **será de veinte (20) días improrrogables, los cuales empezarán a contarse a partir**
6 **de la fecha de dicha notificación.]** *En estos casos el término de cuarenta (40) días*
7 *empezará a contarse a partir de la fecha de dicha notificación. No se expedirá el*
8 *mandamiento a que se refiere este artículo hasta haberse cumplido con el anterior requisito.*

9 No podrá verificarse el lanzamiento de ninguna familia de probada insolvencia
10 económica, a menos que esté presente al momento de efectuarse el mismo, un
11 funcionario del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda,
12 designado por el Secretario de dicho Departamento, respectivamente, quien velará
13 por la seguridad física y emocional de la familia desahuciada. El Alguacil del
14 Tribunal coordinará la comparecencia de dicho funcionario con la oficina más
15 cercana de la agencia al lugar donde se realice el desahucio.

16 En aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo
17 los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de
18 Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que cumplir con los
19 reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio. *Disponiéndose que, en*
20 *todos estos casos, se deberá enviar una notificación al menos treinta (30) días previos al*
21 *inicio de la acción judicial de desahucio, en la que deberá indicar motivo por el que se*

- 1 *pretende instar la acción de desahucio y las alternativas disponibles para evitar el inicio de*
2 *la acción."*

3 Sección 7. – Cláusula de vigencia

- 4 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.