

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1341

29 de junio de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar la Ley Núm. 235-2014, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública sobre el Arrendamiento y Compra de Inmuebles Privados por Agencias de Gobierno, y la Rehabilitación de Propiedades Gubernamentales”, y la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa”, a los fines de establecer un procedimiento para corregir la ocupación gubernamental de inmuebles privados sin título vigente; disponer términos de desalojo, regularización, pago provisional o expropiación; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno de Puerto Rico necesita espacios físicos para operar oficinas, ofrecer servicios, custodiar expedientes, atender ciudadanos y cumplir funciones públicas. En muchas ocasiones, esas operaciones se ubican en edificios públicos. En otras, las agencias recurren al arrendamiento de inmuebles privados porque no existe una estructura pública disponible, adecuada o cercana al servicio que se pretende ofrecer.

Esa realidad no está en controversia. Lo que sí debe quedar claro es que la necesidad pública de una agencia no puede convertirse en una ocupación indefinida de una propiedad privada sin contrato vigente, sin pago adecuado, sin consignación y sin un procedimiento legal que justifique la permanencia del Gobierno en el inmueble.

Cuando una persona le alquila una propiedad al Gobierno, lo hace bajo unas condiciones específicas: un término, un canon, unas obligaciones y una fecha de

vencimiento. Si al llegar esa fecha la agencia necesita permanecer en el inmueble, debe actuar a tiempo. Puede renovar válidamente el contrato, negociar un nuevo acuerdo, relocalizar sus operaciones, consignar una cantidad razonable si existe controversia, o iniciar el procedimiento legal correspondiente si entiende que existe un fin público que justifica la adquisición o uso de la propiedad. Lo que no debe ocurrir es que la agencia simplemente permanezca en el inmueble y obligue al propietario a litigar para recuperar su propiedad o recibir compensación.

En *Ortiz Zayas v. Estado Libre Asociado*, 2023 TSPR 43, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió una situación de esa naturaleza. En ese caso, una dependencia gubernamental permaneció ocupando una propiedad privada luego de vencido el contrato de arrendamiento y luego de que sus dueños requirieran formalmente la entrega del inmueble. El Tribunal resolvió que, bajo esas circunstancias, puede proceder una acción de expropiación forzosa a la inversa y el derecho a justa compensación.

La decisión del Tribunal Supremo no convierte todo atraso, desacuerdo contractual o demora administrativa en una expropiación. Tampoco elimina el deber de los propietarios de actuar diligentemente. De hecho, el Tribunal aclaró que la tolerancia del arrendador a la permanencia del Gobierno en una propiedad, luego de vencido el contrato, no constituye por sí sola una incautación física. El punto crítico ocurre cuando el contrato venció, el propietario solicita formalmente el desalojo y el Gobierno omite o se rehúsa a entregar la propiedad.

Esa situación coloca al propietario en una posición injusta. Por un lado, ya no existe un contrato vigente que autorice la ocupación. Por otro lado, la agencia continúa usando el inmueble para un fin público. Mientras tanto, el dueño queda privado del uso, disfrute, alquiler, venta o disposición ordinaria de su propiedad, y muchas veces tiene que acudir al tribunal para resolver lo que debió atenderse administrativamente.

La legislación vigente regula el arrendamiento de inmuebles privados por agencias y promueve que el Gobierno utilice primero propiedades públicas disponibles. Sin embargo, no establece un procedimiento uniforme para atender qué ocurre cuando una

agencia ya está ocupando un inmueble privado y el contrato venció, fue terminado, no fue renovado o dejó de justificar la permanencia gubernamental.

Esta pieza legislativa crea ese procedimiento. Cuando una agencia permanezca ocupando un inmueble privado sin título vigente y reciba un requerimiento escrito del propietario, tendrá que contestar dentro de un término claro y escoger un curso de acción: desalojar, renovar válidamente, regularizar la ocupación, pagar o consignar provisionalmente una cantidad razonable, relocalizar sus operaciones o iniciar el procedimiento de expropiación si existe un fin público que así lo justifique.

La medida también establece deberes de planificación antes del vencimiento de los contratos de arrendamiento. Las agencias no deben esperar a que expire un contrato para comenzar a buscar alternativas. Deben identificar con anticipación si van a renovar, desalojar, relocalizarse o solicitar la autorización correspondiente. Esa planificación protege al propietario, evita interrupciones de servicios públicos y reduce el riesgo de reclamaciones costosas contra el Gobierno.

Además, se aclara en la Ley General de Expropiación Forzosa que la ocupación material compensable puede surgir cuando una entidad gubernamental permanece en un inmueble privado luego de vencido el título de ocupación, cuando existe un requerimiento escrito de entrega y cuando la permanencia responde a un fin público. Esta aclaración no limita las defensas que pueda tener el Gobierno ni impide que el tribunal evalúe las circunstancias particulares de cada caso. Su propósito es dar una guía clara para prevenir ocupaciones irregulares y asegurar que, cuando corresponda, el propietario reciba una compensación justa.

Con esta medida, Puerto Rico promueve una administración pública más ordenada, protege el derecho constitucional de propiedad, reduce litigios innecesarios y ofrece a las agencias un camino claro para atender a tiempo la ocupación de inmuebles privados sin título vigente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1 de la Ley Núm. 235-2014, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública sobre el Arrendamiento y Compra de Inmuebles Privados por Agencias de Gobierno, y la Rehabilitación de Propiedades Gubernamentales”, para que lea como sigue:

Artículo 1. — Política Pública.

Se declara política pública del Gobierno de Puerto Rico la utilización primaria y preferencial de sus propios recursos y bienes, por encima del interés privado.

Para cumplir con dicha política pública, las agencias, dependencias o instrumentalidades públicas, antes de arrendar o comprar algún bien, deberán otorgarles preferencia a aquellos de naturaleza pública disponibles, pertenecientes al gobierno central, en primera instancia, y, en la alternativa, a cualquier gobierno municipal.

Asimismo, será política pública del Gobierno de Puerto Rico que ninguna agencia, dependencia, instrumentalidad, corporación pública o entidad gubernamental permanezca ocupando un inmueble privado sin contrato, autorización, consignación, procedimiento de expropiación, orden judicial o título válido que justifique dicha ocupación. Toda ocupación gubernamental de un inmueble privado deberá estar sustentada en un título vigente, acuerdo válido, autorización legal, consignación, orden judicial o procedimiento de expropiación conforme a derecho.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 235-2014, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública sobre el Arrendamiento y Compra de Inmuebles

1 Privados por Agencias de Gobierno, y la Rehabilitación de Propiedades
2 Gubernamentales”, para que lea como sigue:

3 Artículo 2. — Arrendamiento de Inmuebles.

4 Ninguna agencia, dependencia o instrumentalidad pública del Gobierno de Puerto
5 Rico podrá arrendar un bien inmueble privado si no está debidamente autorizado por la
6 Oficina de Gerencia y Presupuesto (“OGP”). Cualquier solicitante del Gobierno de Puerto
7 Rico deberá certificar a la OGP que no ha identificado un edificio público disponible, ya
8 sea del gobierno central en primera instancia, o de cualquier gobierno municipal en
9 segunda instancia, para que pueda habilitar en el sus oficinas o proveer servicios
10 conforme sus deberes ministeriales. La OGP establecerá los procedimientos, parámetros
11 y las métricas con las que deberán cumplir las entidades gubernamentales.

12 Si se deniega la autorización, la OGP informará las razones para tal determinación.

13 *Toda agencia, dependencia, instrumentalidad pública o corporación pública que ocupe un*
14 *inmueble privado mediante contrato de arrendamiento, permiso de uso, acuerdo de ocupación o*
15 *cualquier otro título contractual o administrativo deberá iniciar, con no menos de noventa (90)*
16 *días de anticipación a la fecha de vencimiento, las gestiones necesarias para renovar válidamente*
17 *el título de ocupación, desalojar el inmueble, relocalizar sus operaciones, o iniciar cualquier*
18 *procedimiento legal que corresponda si existe un fin público que justifique la continuidad de la*
19 *ocupación.*

20 *La entidad gubernamental deberá notificar a la OGP, al Comité de Evaluación y*
21 *Disposición de Propiedades Inmuebles y a la persona propietaria o arrendadora, dentro del término*
22 *dispuesto en el párrafo anterior, su determinación preliminar sobre renovación, desalojo,*

1 *relocalización, adquisición, consignación o inicio de expropiación. Dicha notificación deberá*
2 *incluir, hasta donde la información disponible lo permita, la fecha de vencimiento del contrato o*
3 *título de ocupación, el canon vigente, la necesidad pública que justifica la ocupación, la*
4 *disponibilidad de fondos y el plan de transición correspondiente.*

5 *La autorización para arrendar un inmueble privado no se entenderá prorrogada por el mero*
6 *hecho de que la entidad gubernamental permanezca ocupando la propiedad luego del vencimiento*
7 *del contrato, permiso, autorización o título aplicable. La permanencia en la propiedad sin título*
8 *vigente, luego de requerimiento escrito de la persona propietaria o de quien tenga derecho a la*
9 *posesión, activará el procedimiento dispuesto en el Artículo 2A de esta Ley, sin perjuicio de*
10 *cualquier otro remedio disponible conforme a derecho.*

11 *Sección 3.- Se añade un nuevo Artículo 2A a la Ley Núm. 235-2014, según*
12 *enmendada, conocida como “Ley de Política Pública sobre el Arrendamiento y Compra*
13 *de Inmuebles Privados por Agencias de Gobierno, y la Rehabilitación de Propiedades*
14 *Gubernamentales”, para que lea como sigue:*

15 *Artículo 2A. – Ocupación gubernamental de inmueble privado sin título vigente.*

16 *Ocupación gubernamental sin título vigente. – Permanencia, uso, posesión, control,*
17 *retención, almacenamiento, operación de oficinas, prestación de servicios o cualquier otra*
18 *utilización de un inmueble privado por una agencia, dependencia, instrumentalidad, corporación*
19 *pública o entidad gubernamental, luego de vencido, terminado, cancelado, no renovado o*
20 *invalidado el contrato de arrendamiento, permiso, autorización, orden, acuerdo o título que*
21 *justificaba dicha ocupación.*

1 La mera permanencia de una entidad gubernamental en un inmueble privado luego de
2 vencido el contrato o título de ocupación no constituirá, por sí sola, ocupación compensable bajo
3 este Artículo cuando exista tolerancia expresa o tácita de la persona propietaria, negociación activa
4 de renovación, acuerdo escrito de permanencia temporera, o cualquier otra circunstancia que
5 demuestre autorización provisional para continuar en el inmueble.

6 Cuando una entidad gubernamental ocupe un inmueble privado sin título vigente y la
7 persona propietaria, arrendadora o quien tenga derecho a la posesión le curse un requerimiento
8 escrito de desalojo, pago, renovación, consignación o regularización de la ocupación, la entidad
9 gubernamental deberá, dentro de un término no mayor de treinta (30) días contados desde el recibo
10 del requerimiento, emitir una contestación escrita que indique una de las siguientes
11 determinaciones:

12 (a) la fecha cierta de desalojo y entrega del inmueble, la cual no deberá exceder de sesenta
13 (60) días desde el recibo del requerimiento, salvo acuerdo escrito con la persona propietaria u orden
14 judicial;

15 (b) la intención de formalizar un nuevo contrato, renovación o acuerdo válido, sujeto a las
16 autorizaciones, certificaciones de fondos y requisitos legales aplicables;

17 (c) la intención de consignar o pagar provisionalmente una cantidad razonable por el uso
18 y ocupación del inmueble mientras se completa el desalojo, renovación, relocalización o
19 procedimiento legal correspondiente;

20 (d) la intención de iniciar un procedimiento de expropiación forzosa, adquisición o solicitud
21 judicial cuando exista un fin público que justifique la continuidad de la ocupación; o

1 (e) la posición de la entidad gubernamental sobre las razones por las cuales entiende que
2 posee título vigente, autorización válida o derecho legal a continuar ocupando el inmueble.

3 Si la entidad gubernamental no desaloja, no formaliza un título válido, no consigna, no
4 paga provisionalmente o no inicia el procedimiento legal correspondiente dentro de los términos
5 dispuestos en esta Ley, la persona propietaria o quien tenga derecho a la posesión podrá acudir al
6 foro competente para solicitar desalojo, cobro de cánones, daños, consignación, interdicto,
7 expropiación forzosa a la inversa, justa compensación o cualquier otro remedio disponible conforme
8 a derecho.

9 La ausencia de contrato escrito vigente, autorización administrativa, certificación de
10 fondos, orden de compra, registro contractual o aprobación presupuestaria no podrá ser invocada
11 por la entidad gubernamental como defensa para retener gratuitamente la propiedad privada ni
12 para evadir el pago de una justa compensación por el uso, ocupación o privación sustancial del
13 inmueble. Lo anterior no autorizará pagos contrarios a las normas de contratación pública, pero
14 no impedirá que el tribunal reconozca los remedios constitucionales, legales o equitativos que
15 procedan por la ocupación gubernamental.

16 Luego del requerimiento escrito de la persona propietaria o de quien tenga derecho a la
17 posesión, y en ausencia de título vigente, acuerdo escrito de permanencia temporera, consignación
18 o autorización judicial, la entidad gubernamental deberá pagar, consignar o reconocer
19 provisionalmente, sujeto a adjudicación final, una cantidad razonable por el uso y ocupación del
20 inmueble. Dicha cantidad podrá tomar como referencia el último canon pactado, el valor razonable
21 de mercado, el uso dado al inmueble, la duración de la ocupación posterior al requerimiento, las

1 condiciones de la propiedad, los pagos realizados, los gastos necesarios y cualquier otra
2 circunstancia pertinente.

3 Cuando exista controversia sobre la cuantía adeudada, la entidad gubernamental deberá
4 consignar en el tribunal o en la forma que se disponga por acuerdo escrito una cantidad provisional
5 razonable, sin que dicha consignación constituya admisión final de responsabilidad ni renuncia de
6 la persona propietaria a reclamar una cantidad mayor.

7 La entidad gubernamental ocupante tendrá el deber de conservar y producir, cuando sea
8 requerido por la OGP, el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles, la Oficina
9 del Inspector General, la Oficina del Contralor de Puerto Rico, el tribunal o cualquier foro
10 competente, los contratos, enmiendas, autorizaciones, certificaciones de fondos, comunicaciones,
11 facturas, órdenes de compra, informes de necesidad, planes de relocalización, tasaciones, estimados
12 de canon, minutas y cualquier otro documento relacionado con la ocupación del inmueble.

13 El incumplimiento injustificado con los términos y deberes establecidos en este Artículo
14 podrá ser referido por la OGP o por el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades
15 Inmuebles a la Oficina del Inspector General, a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, al
16 Departamento de Justicia, o a cualquier otra entidad fiscalizadora con jurisdicción, sin perjuicio
17 de las responsabilidades civiles, administrativas, fiscales o disciplinarias que procedan.

18 Nada de lo dispuesto en este Artículo se interpretará como una autorización para ocupar
19 propiedad privada sin título vigente, ni como una limitación al derecho de la persona propietaria a
20 solicitar desalojo, cobro, daños, justa compensación, expropiación forzosa a la inversa o cualquier
21 otro remedio reconocido por la Constitución, las leyes o la jurisprudencia aplicable.

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 235-2014, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública sobre el Arrendamiento y Compra de Inmuebles Privados por Agencias de Gobierno, y la Rehabilitación de Propiedades Gubernamentales”, para que lea como sigue:

Artículo 4. — Obligaciones.

Con el fin de ejecutar la política pública aquí establecida, el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles (“CEDBI”), creado mediante la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal, deberá realizar las siguientes funciones:

a. ...

...

f. Acudir al Tribunal General de Justicia, mediante petición de interdicto preliminar y permanente, contra cualquier agencia, dependencia o instrumentalidad pública que no cumpla con lo establecido en esta Ley.

g. Requerir a toda agencia, dependencia, instrumentalidad pública o corporación pública que ocupe un inmueble privado sin título vigente la presentación de un informe correctivo que incluya la fecha de vencimiento del contrato o autorización aplicable, el tiempo de ocupación, la cuantía pagada o consignada, el plan de desalojo, renovación, relocalización, adquisición o expropiación, y cualquier otra información necesaria para asegurar el cumplimiento con esta Ley.

h. Referir a la OGP, a la Oficina del Inspector General, a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, al Departamento de Justicia o al foro competente cualquier incumplimiento sustancial, ocupación prolongada sin título vigente, falta de pago o consignación, ausencia de plan correctivo,

1 *o retención de propiedad privada que pueda generar responsabilidad fiscal, administrativa o*
2 *constitucional para el Gobierno de Puerto Rico.*

3 Sección 5.- Se enmienda la Sección 5(c) de la Ley de 12 de marzo de 1903, según
4 enmendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa”, para que lea como
5 sigue:

6 Sección 5(c). — Toma de posesión; compensación por uso de la propiedad.

7 (1) En cualquier procedimiento entablado o que se entable en cualquier tribunal
8 de Puerto Rico para la expropiación forzosa de cualquier propiedad o de cualquier interés
9 o servidumbre permanente o temporera sobre la misma, el demandante, al radicar la
10 petición, o en cualquier momento mientras se hallare pendiente el procedimiento
11 independientemente del hecho de que se hubiere o no adquirido el título de acuerdo con
12 la sección 5(a), podrá tomar posesión de la propiedad o de cualquier parte de la misma,
13 en la extensión del interés que haya de adquirirse, y podrá continuar en el uso de la
14 misma o llevando a cabo los trabajos en ella o con ella que hayan sido autorizados por
15 ley.

16 *También podrá constituir ocupación material compensable, conforme a la Constitución y a*
17 *esta Ley, la permanencia de una agencia, dependencia, instrumentalidad, corporación pública o*
18 *entidad gubernamental en un inmueble privado luego de vencido, terminado, cancelado, no*
19 *renovado o invalidado el contrato de arrendamiento, permiso, autorización, acuerdo o título que*
20 *justificaba la ocupación, cuando dicha permanencia ocurra para un fin público, prive*
21 *sustancialmente a la persona propietaria del uso, disfrute o aprovechamiento económico del*

1 *inmueble, y luego de que la persona propietaria o quien tenga derecho a la posesión haya requerido*
2 *por escrito el desalojo, pago, consignación, renovación o regularización de la ocupación.*

3 *No constituirá ocupación material compensable, por sí sola, la mera permanencia*
4 *gubernamental luego del vencimiento del contrato o título de ocupación cuando exista tolerancia*
5 *expresa o tácita de la persona propietaria, negociación activa de renovación, acuerdo escrito de*
6 *permanencia temporera, aceptación de pagos sin reserva, o cualquier otra circunstancia que*
7 *demuestre autorización provisional para continuar en el inmueble.*

8 *En tales casos, el tribunal podrá considerar, entre otros factores, la fecha de vencimiento*
9 *del contrato o título de ocupación, la fecha del requerimiento escrito, la duración de la ocupación*
10 *posterior, el uso público dado al inmueble, los pagos realizados, el último canon pactado, el valor*
11 *razonable de mercado, las gestiones de desalojo o relocalización, las autorizaciones administrativas*
12 *obtenidas o denegadas, la existencia de consignación, la conducta de las partes, y cualquier otra*
13 *circunstancia pertinente para determinar la compensación que corresponda.*

14 (2) Con anterioridad a dicha toma de posesión, deberá haberse dispuesto lo
15 necesario para el pago de la justa compensación por dicha posesión por el tiempo que
16 durare la misma, según los cálculos de dicho demandante, bien sea previa asignación de
17 la Asamblea Legislativa, o, si hubieren de habilitarse los fondos de otra fuente que no
18 fuere el Tesoro de Puerto Rico, mediante el depósito en el tribunal de la cantidad de
19 dinero que estimare el demandante como justa compensación por dicha posesión. El
20 demandado o los demandados podrán en cualquier momento solicitar del tribunal que
21 aumente o altere la cantidad de dicho depósito y el tribunal ordenará lo que sea
22 razonablemente justo y brinde protección adecuada a los demandados. El tribunal tendrá

1 facultad para dictar las órdenes que sean necesarias para hacer valer el derecho del
2 demandante a la posesión.

3 *Cuando la ocupación material compensable surja por la permanencia gubernamental en un*
4 *inmueble privado sin título vigente, el tribunal podrá ordenar el pago o consignación provisional*
5 *de una cantidad razonable por el uso y ocupación del inmueble, sin perjuicio de la determinación*
6 *final de justa compensación, cánones, daños, intereses, créditos o cualquier otro remedio que*
7 *proceda conforme a derecho.*

8 ...

9 *Nada de lo dispuesto en esta Sección convertirá automáticamente todo incumplimiento*
10 *contractual, controversia de arrendamiento o demora administrativa en una expropiación forzosa*
11 *a la inversa. No obstante, cuando la permanencia gubernamental sin título vigente, luego de*
12 *requerimiento escrito u oposición clara de la persona propietaria, prive sustancialmente a esta del*
13 *uso, disfrute o aprovechamiento económico de su inmueble para un fin público, el tribunal podrá*
14 *reconocer los remedios constitucionales, legales o equitativos que correspondan.*

15 Sección 6.- Aplicabilidad.

16 Esta Ley aplicará a toda ocupación gubernamental de inmueble privado sin título
17 vigente que ocurra a partir de su vigencia, así como a toda ocupación existente a dicha
18 fecha en la cual no haya recaído sentencia final y firme, siempre que su aplicación no
19 menoscabe derechos adquiridos, acuerdos transaccionales válidos ni determinaciones
20 judiciales finales y firmes.

21 Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará como autorización para reabrir
22 sentencias finales y firmes emitidas antes de su vigencia.

1 Sección 7.- Separabilidad.

2 Si cualquier disposición de esta Ley o su aplicación fuere declarada nula o
3 inconstitucional por un tribunal competente, tal determinación no afectará las demás
4 disposiciones o aplicaciones que puedan mantenerse en vigor sin la disposición o
5 aplicación anulada.

6 Sección 8.- Vigencia.

7 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.