

**LEY # 129**  
**Aprobada el 27 de septiembre de 2007.**

Para enmendar el Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, con el propósito de agilizar, clarificar y uniformar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio contra personas que detentan la posesión material o disfrute de una propiedad inmueble precariamente, sin pagar canon o merced alguna; derogar los Artículos 627, 632 y 633 de dicho Código; y para otros fines.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Una de las soluciones propuestas para resolver la escasez de vivienda en Puerto Rico es propiciar el mercado de alquiler de viviendas. Esto es, fomentar la disposición de los dueños de viviendas a darlas en arrendamiento. No obstante, uno de los escollos más grandes al desarrollo de dicho mercado es el derecho vigente relativo al desahucio como medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, consignado en los Artículos 620 *et seq.* del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado. Aun cuando las disposiciones citadas establecen un régimen que se entendió en su momento como sumario, cada día son más los casos en que dicho procedimiento es sumamente extenso, a veces con consecuencias nefastas para el arrendador.

Esta Ley enmienda distintos artículos del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, con el propósito de agilizar y uniformar el procedimiento de desahucio contra personas que detentan la posesión material o disfrute de una propiedad inmueble precariamente, sin pagar canon o merced alguna. Por ejemplo, con esta Ley, permitimos a los apoderados a promover la acción de desahucio, además de a los dueños de la finca, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla. Otorgamos jurisdicción para conocer de las demandas sobre desahucio, a los jueces municipales del distrito en que radique la finca, cuando el canon del arrendamiento o el precio que deba pagarse por virtud de cualquier contrato no exceda de los cinco mil dólares anuales, y permitimos que la comparecencia podrá hacerse personalmente o por medio de apoderado general, si no quisiesen utilizar la representación por medio de letrado. También establecemos que el juicio de desahucio se realizará dentro de un plazo que no podrá, en ningún caso exceder de diez (10) días laborables y que terminadas las pruebas, el juez o el tribunal deberá dictar la correspondiente sentencia dentro de un término directivo no mayor de diez (10) días laborables.

Por otro lado, se derogan ciertas disposiciones relacionadas a los procedimientos de apelación, por estar éstas ya atendidas en la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Con todo ello, se pretende agilizar y clarificar el derecho aplicable y propiciar el desarrollo del mercado de arrendamiento de viviendas.

## **DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que se lea como sigue:

“Artículo 620.-Personas con derecho a promover acción

Tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.”

Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 622 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que se lea como sigue:

“Artículo 622.- Jurisdicción; comparecencia

Tendrán jurisdicción para conocer de las demandas sobre desahucio, los jueces municipales de la Región Judicial en que radique la finca, cuando el canon del arrendamiento adeudado o la reclamación legal no exceda de cinco mil (5,000) dólares anuales. En todos los demás casos, conocerán de las demandas sobre desahucio por el Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial en que radique la finca. No obstante, en cualquiera de las circunstancias, se seguirá el mismo procedimiento.

Si la finca estuviese radicada en territorio correspondiente a dos o más Regiones Judiciales, podrá establecerse la demanda ante cualquiera de los tribunales respectivos en cuyo territorio radicare alguna porción de la finca.

La comparecencia de las partes, en el caso de que la competencia en esta clase de juicios corresponda originalmente a un juez municipal, podrá hacerse por las partes emplazadas por derecho propio o por la representación legal de las partes.

Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 625 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que se 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, y admitida la que se estime pertinente, se practicará dentro de un plazo que no podrá en ningún caso exceder de diez (10) días laborables. 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 directivo 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.

Artículo 4.- Se deroga el Artículo 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, y se renumera el Artículo 628 como el Artículo 627 de dicho estatuto.

Artículo 5.- Se renumera el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 628 y se enmienda para que lea como sigue:

“En los juicios de desahucio la parte contra la cual recaiga sentencia podrá apelar la misma conforme a lo dispuesto en la Ley de la Judicatura de 2003.”

Artículo 6.- Se renumera el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 629 de dicha Ley.

Artículo 7.- Se renumera el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 630 y se enmienda para que se lea como sigue:

“Artículo 630.- Fianza o consignación de parte del demandado en apelación

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el Tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia.”

Artículo 8.- Se derogan los Artículos 632 y 633 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado.

Artículo 9.- Se renumera el Artículo 634 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 631 y se enmienda para que se lea como sigue:

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

En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del canon estipulado, será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del Tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos.”

Artículo 10.- Se renumera el Artículo 635 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 632 y se enmienda para que se 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, expirado el término de diez (10) días, contados desde que dicha sentencia sea final y firme. Dicho mandamiento será expedido por la Secretaría del Tribunal a solicitud de la parte, transcurrido el término antes dispuesto. 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) días, los cuales empezarán a contarse a partir de la fecha de dicha notificación.

No podrá verificarse el lanzamiento de ninguna familia de probada insolvencia económica, a menos que esté presente al momento de efectuarse el mismo, un funcionario del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda, designado por el Secretario de dicho Departamento, respectivamente, quien velará por la seguridad física y emocional de la familia desahuciada. El Alguacil del Tribunal

coordinará la comparecencia de dicho funcionario con la oficina más cercana de la agencia al lugar donde se realice el desahucio.

En aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que cumplir con los reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio.

Artículo 11.- Se renumera el Artículo 636 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 633 y se enmienda para que se lea como sigue:

“Artículo 633.- Lanzamiento por el Alguacil

El lanzamiento se verificará por el Alguacil, previo mandamiento del Tribunal en virtud de moción presentada en la Secretaría del Tribunal una vez transcurridos los términos del precedente Artículo.”

Artículo 12.- Se renumera el Artículo 637 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, como el Artículo 634 y se enmienda para que se lea como sigue:

“Artículo 634.- Determinación de reclamaciones del inquilino o colono

No será un obstáculo para el lanzamiento el que el inquilino reclame como suyos labores, plantíos o cualquiera otra cosa que no se pueda separar del inmueble; pero, cuando mediare contrato oral o escrito de aparcería agrícola y éste se alegare y probare dentro del juicio, no se procederá en ningún caso al lanzamiento sin que medie una tasación y el pago de los sembrados o plantíos pendientes de recolección, debiendo justipreciarse y compensarse éstos, de acuerdo con el dictamen de un tasador, que nombrará el Juez del Tribunal que tenga jurisdicción en el asunto. Si las partes así lo desearan, nombrará cada una su perito tasador quienes deberán rendir informe en un término de cinco (5) días, el cual una vez aprobado por el Tribunal, servirá de base para efectuar la compensación.

Artículo 13.- Si cualquier cláusula, párrafo, inciso, sección o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada no afectará ni invalidará el resto de esta Ley y su efecto se limitará a la cláusula, párrafo, inciso, sección o parte de esta Ley así declarada.

Artículo 14.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.