

(P. del S. 1776)

**LEY NUM. 86
5 DE JUNIO DE 2011**

Para enmendar los Artículos 625, 629 y 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, a los fines de agilizar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio contra personas que mantengan la posesión material o disfrute de una propiedad inmueble, sin pagar canon alguno.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Puerto Rico tiene una alta tasa de adquisición de vivienda propia, la cual supera el setenta por ciento (70%). No obstante, siguen siendo muchas las personas y familias puertorriqueñas que no tienen los recursos para adquirir su propia residencia, lo que se ha agravado con la actual crisis económica. Ciertamente, el mercado de vivienda de alquiler es necesario, ya que un gran sector de la población no puede comprar una unidad y cuya única alternativa es el alquiler.

Las personas que optan por ofrecer sus viviendas para alquiler son selectivas en el proceso, con el fin de minimizar su riesgo como arrendador. A manera de ejemplo, una de las principales quejas de éstos es que el trámite de desahucio resulta muy extenso en los tribunales, debido a, entre otras cosas, constantes suspensiones, lo que resulta en consecuencias desfavorables para el arrendador. Ello, aún cuando las disposiciones pertinentes del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, establecen un régimen que se entendió en su momento como sumario.

Como cuestión de hecho, la Ley Núm. 129 de 27 de septiembre de 2007, enmendó considerablemente las disposiciones relativas al procedimiento de desahucio para, entre otras cosas: permitir 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; otorgar jurisdicción para conocer de las demandas sobre desahucio, a los jueces municipales del distrito en que radique la finca, en ciertos casos; permitir que la comparecencia podrá hacerse personalmente o por medio de apoderado general, si no quisiesen utilizar la representación por medio de letrado; y establecer 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.

La legislación vigente debe estimular el mercado de alquiler y fomentar la disposición de los dueños de viviendas a darlas en arrendamiento. A esos fines, esta Ley enmienda los Artículos 625, 629 y 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, con el propósito de agilizar el procedimiento de desahucio y propiciar el desarrollo del mercado de arrendamiento de viviendas.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- 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. 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. Disponiéndose, que las excepciones previas y todas las que el demandado haya de alegar deberán aducirse al contestar la demanda.”

Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, para que se lea como sigue:

“Artículo 629. Término para apelar

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

Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, 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, 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) días improrrogables, 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 4. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.