

# ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19<sup>na.</sup> Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 760

10 de febrero de 2022

Presentado por la señora *Moran Trinidad*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico*

#### LEY

Para enmendar el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, según enmendado, a los fines de añadir que el término de cinco (5) días para apelar la sentencia declarando ha lugar el desahucio es uno de carácter jurisdiccional, y que de no ejercerse la misma advendrá en final y firme, activándose así el derecho a solicitar la orden del lanzamiento. Y para incluir que en aquellos casos donde el arrendador demuestre que la propiedad objeto del desahucio se encuentra hipotecada o que aún sin estarlo, la misma fue arrendada para fines comerciales, bastará con que hayan transcurrido veinte (20) días a partir de vencido el término jurisdiccional para apelar, para que la Sentencia tenga la misma fuerza que un Mandamiento de Lanzamiento, siendo suficiente que la parte demandante presente copia certificada de la misma ante la Oficina de Alguaciles del Tribunal que la emitió para proceder con el lanzamiento.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código de Enjuiciamiento Civil de 1933 contiene en sus artículos 620 al 634 las disposiciones legales que rigen el procedimiento para el desahucio en Puerto Rico. Dichos artículos han sido enmendados varias veces con el propósito de agilizar el procedimiento de desahucio de aquellas personas que ejercen la posesión material o disfrute de un bien inmueble sin pagar canon alguno. Sin embargo, se puede hacer aún más para reafirmar la naturaleza expedita del procedimiento.

La incursión en el negocio de bienes raíces por medio de la renta de propiedades puede deberse a diversas razones. Por ejemplo, es común que una persona adquiera una segunda propiedad sobre la cual se constituye una hipoteca, con el propósito de ofrecerla en arrendamiento con la expectativa de que por medio del canon pactado se sufrague el pago mensual de la hipoteca, es decir, para que “se pague sola”, todo lo anterior como una inversión a largo plazo.

El ejemplo anterior, aun cuando no es el único supuesto contemplado para promulgar esta Ley, es el caso de muchas personas en Puerto Rico que realizan contratos de arrendamiento de propiedades para fines residenciales que aún deben hipoteca con la expectativa de que por medio del cumplimiento del arrendatario con los cánones pactados, no habrá de preocuparse de dicho gasto.

Por otro lado, las disposiciones del artículo que mediante esta pieza legislativa se pretende enmendar también le son de aplicación a las propiedades que están destinadas para su uso comercial, independientemente estén hipotecadas o no.

Las salas de los tribunales del país atienden muchos casos donde las circunstancias del arrendador son las antes descritas. En muchos de estos casos el arrendador ejerce su causa de acción luego de uno o varios meses de no haber recibido el canon mensual pactado, viéndose doblemente afectado al no recibir el canon y al verse obligado a sufragar la hipoteca de su propio peculio, contrario a sus expectativas, debido al incumplimiento del inquilino.

El Artículo 629 del Código de Enjuicimiento Civil de 1933, dispone del término de cinco (5) días que tienen las partes para presentar su apelación a partir del archivo en autos de la notificación de la sentencia. No obstante, la práctica en los tribunales es que en los casos donde no se presentó la apelación dentro de los cinco (5) días, los jueces tienden a esperar al transcurso de los treinta (30) o más días o meses a partir del archivo en autos de la sentencia para atender cualquier solicitud del lanzamiento. Dicha práctica tiende a perjudicar aún más al arrendador, tomando en cuenta que luego de transcurridos los treinta (30) días el trámite del lanzamiento requiere de una moción al

tribunal, expedición de la orden por el juez y de la coordinación con el alguacil que lo llevará a cabo de acuerdo a su calendario, lo cual podría alargar el proceso por espacio de semanas o meses, desvirtuándose así el carácter sumario del procedimiento.

Por tal razón se enmienda el Artículo 629, *supra*, a los fines de aclarar que el término de cinco (5) días para apelar la sentencia determinando con lugar el desahucio es uno de carácter jurisdiccional y que transcurrido el mismo sin que se interponga el recurso de apelación la sentencia advendrá en final y firme, activándose así el derecho a solicitar la orden del lanzamiento.

### **DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO**

1           Sección 1. - Se enmienda el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de  
2 1933, según enmendado para que lea como sigue:

3           Artículo 629 - Término para apelar.

4           Las apelaciones deberán interponerse en el término *jurisdiccional* de cinco (5)  
5 días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por  
6 las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. *Transcurrido el término de cinco (5)*  
7 *días sin que se interponga el recurso de apelación la sentencia advendrá en final y firme,*  
8 *activándose así el derecho a solicitar la orden del lanzamiento. En aquellos casos donde el*  
9 *arrendador demuestre que la propiedad objeto del desahucio se encuentra hipotecada o que aún*  
10 *sin estarlo, la misma fue arrendada para fines comerciales, bastará con que hayan transcurrido*  
11 *veinte (20) días a partir de vencido el término jurisdiccional para apelar, para que la Sentencia*  
12 *tenga la misma fuerza que un Mandamiento de Lanzamiento, siendo suficiente que la parte*  
13 *demandante presente copia certificada de la misma ante la Oficina de Alguaciles del Tribunal que*  
14 *la emitió para proceder con el lanzamiento. No obstante, se deberán observar las disposiciones del*

1 *Artículo 632 de esta Ley sobre la determinación del Tribunal de insolvencia económica de la*  
2 *familia contra la cual se solicitó el desahucio.*

3           Sección 2.-Vigencia.

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