

# ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

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

5<sup>ta.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1154

13 de marzo de 2023

Presentado por la señora *González Arroyo*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico*

#### LEY

Para enmendar los Artículos 1334 y 1345 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” a los fines de establecer medidas protectoras a las personas cuyo arrendamiento se encuentra en tácita reconducción por más de tres (3) años y cuya residencia ha sido vendida a un tercero.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico reglamenta los procesos de desahucio. Véase, Artículo 620, et. seq., Código de Enjuiciamiento Civil. No obstante, estas disposiciones, conocidas comúnmente como “Ley de Desahucio”, aplican exclusivamente a «...los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna». *Ibid.*, Artículo 621. Sin embargo, en ocasiones se ha utilizado contra inquilinos que, a pesar de que siempre satisficieron su canon de arrendamiento sin demora, al venderse la propiedad estos se ven obligados a desalojar su residencia por el nuevo dueño. La mayoría de estos casos son inquilinos cuyos contratos ya no

están vigentes por lo que se encuentran bajo la tácita reconducción del Artículo 1335 del Código Civil de 2020, pero continúan pagando el canon de arrendamiento sin demora. Estos inquilinos, cuyos contratos vencieron, pero continúan residiendo la propiedad y pagando su canon sin demora, son los que esta Ley pretende proteger. En el contexto anterior, nuestro ordenamiento debe establecer un procedimiento que diferencie ambos tipos de arrendatarios: El mero precarista, del inquilino, **sin contrato vigente**, cuyo desalojo se materializa por el mero cambio de dueño de la propiedad y no por falta de pago. En estas situaciones el nuevo dueño no acepta el canon de arrendamiento, convirtiéndose los inquilinos en precaristas involuntarios. Bajo estos hechos, en donde opera la tácita reconducción, muchas veces le requieren el abandono inmediato de la propiedad sin notificación o término alguno para buscar un nuevo hogar.

Por otro lado, el término de treinta (30) días que se aplica actualmente a todos los casos de desahucio, sin distinción, se trata de un periodo extremadamente corto para exigirle a un inquilino responsable, que paga canon y que no esperaba el lanzamiento de la propiedad, que tenga que desplazarse súbitamente. El periodo que se le otorga al inquilino responsable actualmente no es razonable, sobre todo si se toma en cuenta las condiciones socioeconómicas del país que aun atraviesa estragos de una pandemia y desastres naturales. Más aún, es de todos conocidos que conseguir una propiedad para renta, mediante un canon razonable, se ha tornado en un viacrucis para muchas familias.

Esta enmienda tiene el propósito de diferenciar al inquilino que paga canon, del que no paga canon bajo la ley y uniformar el procedimiento de desahucio contra personas que detentan la posesión material o disfrute de la propiedad habiendo siempre pagado canon, a tiempo y en su totalidad. Así también, la presente ley permite a los tribunales municipales que intervienen en demandas de desahucio una guía clara para estos casos específicos, y a su vez se promueve que los casos se resuelvan extrajudicialmente. En estas circunstancias el proceso de desahucio por la vía judicial se podrá presentar para un inquilino

responsable cuyo lugar de residencia ha sido vendido, cuando hayan pasado los términos aquí establecidos, de noventa (90) días y ciento veinte días (120) si en la residencia habitan menores de edad o personas de edad avanzada.

Por otro lado, el Artículo 1334 del Código Civil de 2020, eliminó la máxima de Derecho de que «venta quita renta», al disponer que «...la enajenación del bien arrendado no afecta la duración del arrendamiento convenido, salvo pacto distinto». Ibid. Sin embargo, el lenguaje de esa disposición sugiere que esta aplica únicamente en los casos que existe un contrato vigente al momento de la compra. Ello, deja desprotegido a miles de inquilinos en Puerto Rico que responsablemente pagan su canon, pero su contrato lleva años vencido. En esa circunstancia se encuentra operando la tácita reconducción, lo que significa que el arrendamiento continúa en los mismos términos contratados hasta que cualquiera de las partes notifique su decisión de resolver el arrendamiento. Véase, Artículo 1335 del Código Civil de 2020. Bajo ese cuadro jurídico no existe un tiempo determinado de duración del arrendamiento en el cual se pudiera alegar la protección del Artículo 1334, supra, si el bien se vende. Esta Ley intenta descartar ese supuesto, al brindar protección a los inquilinos que llevan por lo menos tres (3) años en tácita reconducción, en tanto y en cuanto pudieran ser desalojados en cualquier momento después de perfeccionada la enajenación. Si bien, aquellos inquilinos que se encuentran en tácita reconducción pudiesen abandonar la propiedad en cualquier momento, así como el arrendador pedir en cualquier momento el desalojo, lo cierto es que mientras más tiempo pase, la expectativa de continuidad del arrendatario aumenta y menos está preparado para que su residencia sea vendida a un tercero y tener que desalojar la propiedad. La presente Ley toma eso en consideración y establece un término mínimo de tres (3) años para que se active la protección aquí establecida.

Así también, esta legislación no solamente promueve la resolución de una problemática social mediante unos términos razonables –y mediante una real comunicación del inquilino con el nuevo dueño– sino que protege la seguridad

física, mental y emocional de la familia puertorriqueña que tienen que desalojar su hogar por motivo de que la propiedad se vendió a un tercero.

El Estado Libre Asociado tiene un interés apremiante en proteger la salud y la seguridad de la ciudadanía y la presente legislación opera en dirección a esa obligación constitucional. El Estado Libre Asociado, –especialmente el Poder Legislativo– posee dentro de sus facultades constitucionales el poder de razón de estado. Este poder emana directamente de la Sección 19, del Artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que establece la «facultad de la Asamblea Legislativa para aprobar leyes en protección de la vida, la salud y el bienestar del pueblo.» Véase, II RAÚL SERRANO GEYLS, DERECHO CONSTITUCIONAL DE ESTADOS UNIDOS Y PUERTO RICO 922-923 (1988). Ciertamente, el poder inherente del ELA de legislar para la protección y el bienestar de la ciudadanía es abarcador. Véase, Domínguez Castro v. ELA I, 178 DPR 1 (2010). En ese sentido, esta Ley se basa en atención a la protección de la ciudadanía, bajo criterios de razonabilidad.

La intención de esta legislación se basa en el derecho a la vivienda como corolario del derecho a la vida y a la dignidad humana consagrado en nuestra Constitución. Bajo ese contexto, la Ley se enfoca en la protección de personas y familias que son obligadas a abandonar su residencia por el cambio de dueño de la propiedad. Las enmiendas aquí aprobadas, diferencian el desahucio de la persona meramente precarista de aquella que ha cumplido con su obligación como arrendataria, –aunque su contrato de arrendamiento esté vencido– y tiene que desalojar por razones ajenas a su voluntad, en este caso la venta de la propiedad.

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

1           Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1334 de la Ley 55-2020, según  
2 enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que se lea como  
3 sigue:

4           Artículo 1334. — Duración en casos de muerte o enajenación.

5           El fallecimiento del arrendador o la enajenación del bien arrendado no afecta  
6 la duración del arrendamiento convenido, salvo pacto distinto.

7           Cuando el objeto del arrendamiento es un inmueble dedicado a vivienda, los  
8 familiares del arrendatario que hayan residido con él durante los seis (6) meses  
9 anteriores a su fallecimiento, o la persona que haya residido con él por el mismo  
10 tiempo, pueden sustituirlo.

11           *En aquellos casos en donde se encuentre vigente la tácita reconducción al amparo del*  
12 *Artículo 1335 de este Código y que al momento de la venta el bien enajenado sea un*  
13 *inmueble cuyo inquilino lleve más de tres (3) años utilizándolo como residencia principal,*  
14 *pagando canon de arrendamiento sin mora, –y el nuevo dueño no desee pactar nuevo*  
15 *contrato de arrendamiento – este último deberá cumplir con el siguiente procedimiento:*

16                     1. *Informar al inquilino, ya sea por correo certificado o correo electrónico*  
17                             *o entrega personal con recibo, de su intención de no pactar un nuevo*  
18                             *contrato de arrendamiento y solicitar el desalojo de la propiedad.*

19                     2. *El nuevo dueño concederá al inquilino un periodo de no menos de*  
20                             *noventa (90) días para desalojar la propiedad, salvo pacto en contrario.*

21                             *Si el inquilino tiene uno o más dependientes cohabitantes, ya sean*

1                    *menores de edad o un adulto mayor según definido por la Ley 121-*  
2                    *2019, conocida como "Carta de Derechos y la Política Pública del*  
3                    *Gobierno a favor de los Adultos Mayores", el periodo será de no menos*  
4                    *de ciento veinte (120) días. Sin embargo, las partes podrán acordar por*  
5                    *escrito cualquier otro término razonable. El inquilino deberá continuar*  
6                    *pagando el mismo canon de arrendamiento al nuevo dueño durante*  
7                    *cualquiera de los términos aquí establecidos.*

8                    *Los términos aquí establecidos comenzarán desde la notificación del*  
9                    *nuevo dueño al inquilino de que no pactará un nuevo arrendamiento,*  
10                  *salvo pacto en contrario.*

11                  3. *El nuevo dueño podrá comenzar a realizar mejoras o construcciones en*  
12                  *su propiedad en cualquier momento, pero estas no podrán interrumpir*  
13                  *el disfrute útil y pacífico de esta por el inquilino. Tampoco podrá ser*  
14                  *interrumpido cualquier servicio esencial como electricidad o agua,*  
15                  *hasta que el término de transición de noventa (90) o ciento veinte días*  
16                  *(120) días, según el caso, haya transcurrido.*

17                  4. *El nuevo dueño deberá informar con al menos veinticuatro (24) horas*  
18                  *de antelación si la propiedad va a ser inspeccionada o visitada*  
19                  *presencialmente por algún contratista, empleado o representante del*  
20                  *nuevo dueño, o cualquier otra persona con interés, durante cualquiera*  
21                  *de los términos de transición aquí establecidos.*

1                   5. *Pasado los términos establecidos en este inciso sin que el inquilino*  
2                   *desaloje la propiedad, el nuevo dueño podrá instar la acción legal que*  
3                   *estime prudente para obligar al desalojo de esta.*

4                   Sección 2.- Se enmienda el Artículo 1345 de la Ley 55-2020, según  
5                   enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que se lea como  
6                   sigue:

7                   Artículo 1345. – Obligaciones del arrendador.

8                   El arrendador está obligado a:

9                   (a) entregar el bien al arrendatario en un estado adecuado para su uso;

10                  (b) realizar o pagar las mejoras necesarias para el uso;

11                  (c) llevar a cabo las reparaciones necesarias dentro de un tiempo  
12                  razonable, luego de que el arrendatario le haya avisado sobre la  
13                  existencia de la avería;

14                  (d) abstenerse de realizar mejoras que disminuyan el uso convenido;

15                  **[y]**

16                  (e) recibir el bien, una vez concluido el arrendamiento; y **[.]**

17                  (f) *En el caso de bienes inmuebles el arrendador deberá notificar al arrendatario*  
18                  *personalmente, o mediante correo certificado o electrónico, cuando la*  
19                  *propiedad vaya a estar a la venta. Una vez el inmueble arrendado ha sido*  
20                  *vendido el arrendador tendrá veinticuatro (24) horas para notificar de la venta*  
21                  *al arrendatario, ya sea personalmente, o mediante correo certificado o*

1           *electrónico. La notificación deberá contener el nombre del nuevo dueño, y la*  
2           *información necesaria para que el arrendatario pueda comunicarse con este.*

3           *El arrendador también deberá notificar al nuevo dueño de la propiedad los*  
4           *nombres e información de contacto de los inquilinos al momento de la venta.*

### 5           Sección 3.- Ayuda socioeconómica.

6           En aquellos casos en donde el inquilino sea una persona de probada  
7           insolvencia económica, este podrá acudir al Departamentos de la Familia y al  
8           Departamento de la Vivienda, para que estas agencias evalúen su condición  
9           socioeconómica y se le brinde la ayuda económica que esté justificada en ley.

10          Por otro lado, si entre los inquilinos de la propiedad arrendada habita un  
11          adulto mayor según definido por la Ley 121-2019, conocida como “Carta de  
12          Derechos y la Política Pública del Gobierno a favor de los Adultos Mayores”, o  
13          una persona con diversidad funcional, estos podrán notificar a la Oficina del  
14          Procurador de las Personas de Edad Avanzada o la Defensoría de las Personas  
15          con Impedimentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según sea el caso, a  
16          fin de que estas entidades le brinden la ayuda que esté justificada en ley.

17          Sección 4.- El Departamento de la Familia y el Departamento de la  
18          Vivienda deberán aprobar conjuntamente, en el término de treinta (30) días  
19          desde que se apruebe esta Ley, una guía informativa a la ciudadanía sobre las  
20          protecciones aquí establecidas, la cual deberá publicarse en los medios  
21          electrónicos y digitales de ambas agencias y en cualquier otro portal  
22          gubernamental que estimen pertinente, inmediatamente se apruebe. La Oficina



1 del Procurador de las Personas de Edad Avanzada y la la Defensoría de las  
2 Personas con Impedimentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, tendrán  
3 respectivamente el mismo término para aprobar la reglamentación necesaria.

4           Sección 5.- Esta Ley entrará en vigor en un término de treinta (30) días  
5 luego de su aprobación.