GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1584

9 DE NOVIEMBRE DE 2026

Presentado por el representante *Navarro Suárez*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 623-A al Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, según enmendado, a los fines de restringir el acceso general a los expedientes de las acciones de desahucio sobre inmuebles que se utilizan como vivienda durante los primeros sesenta (60) días a partir de la presentación de la demanda, y mantener la restricción cuando el caso se archive, la parte demandada prevalezca o la acción termine sin una sentencia que declare con lugar la demanda; conservar el acceso de las partes, sus abogados y otras personas autorizadas; ordenar que se notifique a la parte demandada la restricción y los servicios legales disponibles; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presentación de una demanda de desahucio no equivale a una sentencia de desahucio. En la práctica, sin embargo, puede tener efectos parecidos. En Puerto Rico, el expediente de una acción de desahucio queda disponible al público desde que se presenta la demanda, y el sistema de consulta de casos del Poder Judicial permite localizar expedientes físicos y electrónicos con solo escribir el nombre y los apellidos de una parte. Así, la persona demandada puede quedar marcada ante futuros arrendadores desde el primer día del pleito, aunque después el caso se archive, las partes lleguen a un acuerdo o el tribunal le dé la razón.

Las estadísticas del Poder Judicial demuestran que esa diferencia no es teórica. Según el Anuario Estadístico 2024-2025 (Tablas C-7 y C-8), en ese año fiscal se presentaron 4,052 demandas de desahucio en las Salas Superiores y 2,340 en las Salas Municipales del

Tribunal de Primera Instancia. De los 4,277 casos de desahucio que resolvieron las Salas Superiores, 2,040 terminaron archivados, 486 por estipulación y 41 con sentencia que declaró no ha lugar la demanda, mientras que 1,645 culminaron con sentencia que la declaró ha lugar. En las Salas Municipales, de 2,413 casos resueltos, 1,211 se archivaron, 275 terminaron por estipulación, 36 se declararon no ha lugar y 863 ha lugar. En conjunto, de 6,690 casos resueltos, 4,089 —más del sesenta por ciento (60%)— terminaron archivados, por estipulación o con sentencia que declaró no ha lugar la demanda, y solo 2,508 —alrededor del treinta y siete por ciento (37%)— concluyeron con una sentencia que declaró ha lugar el desahucio. Los casos que se resuelven en un año no corresponden necesariamente a las demandas presentadas ese mismo año, pero las cifras revelan que la mayoría de las demandas de desahucio no termina en una sentencia de desahucio.

El efecto de una demanda de desahucio sobre la búsqueda de vivienda está documentado. En 2022, la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor del gobierno federal (CFPB, por sus siglas en inglés) concluyó que los récords de desahucio figuran entre los elementos más comercializados, y a la vez más criticados, de los informes de evaluación de inquilinos que se venden a los arrendadores; que esos informes pueden reflejar solo la presentación de la demanda y no su resultado, aun cuando el caso se desestimó o se resolvió a favor del inquilino; y que hay arrendadores que excluyen a un solicitante aunque este haya ganado el pleito. En 2023, la Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés) y la CFPB obtuvieron una orden por acuerdo contra TransUnion y su subsidiaria de evaluación de inquilinos, a las que imputaron, entre otras prácticas, informar demandas de desahucio sin informar que luego se habían desestimado.

El Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, según enmendado, regula el desahucio en sus Artículos 620 al 634. Esas disposiciones establecen el procedimiento sumario, la jurisdicción, la comparecencia, la sentencia, la apelación y el lanzamiento, y protegen a las familias de probada insolvencia económica, a los veteranos, a los adultos mayores y a las personas con impedimentos mediante la notificación a las agencias concernidas. Ninguna de ellas, sin embargo, regula el acceso a los expedientes de estos casos, por lo que rige la norma general de acceso público desde la presentación de la demanda.

El derecho de acceso a la información pública es un corolario de las libertades de palabra, prensa y asociación que garantiza la Sección 4 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico, y se extiende a la información que custodia el Poder Judicial. No es, sin embargo, un derecho absoluto. El Tribunal Supremo ha resuelto que cede, entre otras circunstancias, cuando una ley así lo dispone o cuando divulgar la información puede lesionar derechos fundamentales de terceros, y que la ley que lo limita debe caer dentro del poder constitucional del Gobierno, adelantar un interés gubernamental apremiante no relacionado con la supresión de la expresión y no restringir más de lo necesario. *Ortiz v. Dir. Adm. de los Tribunales*, 152 DPR 161 (2000); *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59

(2017). Del otro lado de la balanza está el derecho de toda persona a la protección de ley contra ataques abusivos a su honra, a su reputación y a su vida privada o familiar, que consagra la Sección 8 del mismo Artículo. Nuestro ordenamiento ya limita el acceso público a ciertos procesos judiciales para proteger a las partes: las salas especializadas de violencia doméstica son, por disposición de ley, de acceso controlado al público, y el Tribunal Supremo ha reconocido que ese mandato prevalece sobre el interés de la prensa en obtener información confidencial. *Overseas Press Club, Ex parte*, 206 DPR 1051 (2021); Artículo 7.005 de la Ley 222-2026, conocida como "Ley del Poder Judicial de Puerto Rico", que recoge lo dispuesto en el Artículo 5.005 de la Ley 201-2003.

Esta medida toma como modelo la Sección 1161.2 del Código de Procedimiento Civil de California. Desde 1991, esa disposición limita el acceso a los expedientes de desahucio y, desde 2016, los mantiene restringidos salvo que el arrendador prevalezca. Conserva el acceso de las partes y sus abogados, de quien identifique a una parte demandante, a una parte demandada y la dirección del inmueble, de los residentes del inmueble y de quien obtenga una orden judicial por justa causa, que incluye la búsqueda de información de interés noticioso. Además, ordena a la secretaría del tribunal notificar a la parte demandada que el acceso al expediente está restringido y orientarla sobre los servicios legales disponibles. En 2024, California extendió esa protección a los residentes de parques de casas móviles, mediante una enmienda vigente desde el 1 de enero de 2025.

Esta Ley añade un nuevo Artículo 623-A al Código de Enjuiciamiento Civil para disponer que, en las acciones de desahucio sobre inmuebles que se utilizan como vivienda, el expediente, los índices, el historial de trámites y la información del caso que se ofrece por medios electrónicos no estarán disponibles al público general durante los primeros sesenta (60) días a partir de la presentación de la demanda. Transcurrido ese término, el acceso general se permitirá solo si el tribunal ha dictado una sentencia final y firme que declare con lugar la demanda contra todas las partes demandadas. Si el caso se archiva, se desiste, se desestima, termina por acuerdo de las partes o la parte demandada prevalece, la restricción se mantiene. La medida no oculta los casos a quienes tienen un interés legítimo en ellos: conserva el acceso de las partes, sus abogados, los residentes del inmueble, las agencias que intervienen por disposición de ley, quien identifique a las partes y el inmueble, y quien obtenga una orden judicial por justa causa, como los periodistas. Tampoco limita la publicidad de las vistas ni impide la divulgación de estadísticas que no identifiquen a las partes. Además, ordena a la Secretaría del tribunal notificar a la parte demandada y a los ocupantes del inmueble la existencia de la restricción y las entidades que ofrecen orientación o representación legal gratuita o de bajo costo. En cuanto a los casos presentados antes de su vigencia, permite que la parte demandada solicite que se restrinja el acceso al expediente si la acción terminó sin una sentencia que declarara con lugar la demanda.

Con esta Ley, la Asamblea Legislativa procura que la mera presentación de una demanda no tenga, al evaluar una solicitud de alquiler, el mismo efecto que una

sentencia. El arrendador conservará la información que necesita: las sentencias de desahucio seguirán siendo públicas, y quien conozca a las partes y el inmueble podrá examinar el expediente. A la vez, la persona que no fue desahuciada podrá buscar un nuevo hogar sin cargar con un pleito que no perdió.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se añade un nuevo Artículo 623-A al Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, según enmendado, para que lea como sigue:

"*Artículo 623-A.-Acceso a los expedientes de desahucio de vivienda*

(a) Alcance.— Este Artículo aplica a toda acción de desahucio, sumaria u ordinaria, sobre un inmueble, o parte de este, que se utilice como vivienda, incluso cuando el procedimiento sumario se convierta al trámite ordinario.

(b) Uso del inmueble.— La demanda indicará si el inmueble, o la parte de este cuya posesión se reclama, se utiliza como vivienda. Si la demanda no lo indica, se presumirá que se utiliza como vivienda, salvo que el tribunal determine lo contrario.

(c) Restricción del acceso.— Desde la presentación de la demanda, estará restringido el acceso general al expediente de la acción, incluidos los escritos, las minutas, las órdenes, las resoluciones, las sentencias y las notificaciones; a los índices de partes; al historial de trámites del caso; y a la información del caso que el Poder Judicial ofrezca para consulta por medios electrónicos. Mientras dure la restricción, la Secretaría del tribunal y los sistemas electrónicos del Poder Judicial solo permitirán el acceso a:

(1) las partes y sus abogados;

(2) la persona que provea a la Secretaría el nombre de, al menos, una parte demandante y una parte demandada, y la dirección del inmueble, incluido el número del apartamento o de la unidad, si alguno;

(3) la persona que resida en el inmueble, provea el nombre de una de las partes o el número del caso, y acredite su residencia;

(4) las agencias y entidades públicas que reciban notificación del caso conforme a este Código o que intervengan en él por disposición de ley, para el desempeño de sus funciones; y

(5) la persona autorizada por orden del tribunal por justa causa. La orden podrá concederse ex parte.

(d) Justa causa.— Para fines del párrafo (5) del inciso (c), constituirá justa causa, entre otras circunstancias: (1) la búsqueda de información de interés público por un periodista o un medio de comunicación; (2) la investigación académica, estadística o de política pública, siempre que no se divulgue la identidad de las partes; y (3) la necesidad de presentar el expediente como prueba en otro procedimiento judicial o administrativo. El Poder Judicial establecerá un procedimiento sencillo para solicitar la orden ex parte.

(e) Apertura del expediente.— Se permitirá el acceso general al expediente cuando concurran las dos condiciones siguientes:

(1) que hayan transcurrido sesenta (60) días desde la presentación de la demanda; y

(2) que el tribunal haya dictado una sentencia final y firme que declare con lugar la demanda contra todas las partes demandadas.

(f) Restricción permanente.— Si la acción se archiva, se desiste, se desestima o termina por acuerdo o estipulación de las partes, o si el tribunal dicta sentencia que declare sin lugar la demanda, el acceso general se mantendrá restringido conforme al inciso (c). La sentencia que se

dicte conforme a un acuerdo o estipulación de las partes no se considerará una sentencia que declare con lugar la demanda para fines del inciso (e), salvo que las partes acuerden lo contrario.

(g) Restablecimiento de la restricción. — Si la sentencia que declaró con lugar la demanda se deja sin efecto, se revoca o se releva, se restablecerá la restricción, y el término de sesenta (60) días dispuesto en el inciso (e) se contará desde la notificación de esa determinación.

(h) Estipulación para mantener la restricción. — Las partes podrán estipular, y el tribunal ordenar, que el acceso general se mantenga restringido aunque se dicte una sentencia que declare con lugar la demanda.

(i) Notificación a la parte demandada y a los ocupantes. — Dentro de los tres (3) días laborables siguientes a la presentación de la demanda, la Secretaría del tribunal enviará por correo una notificación a cada parte demandada, a la dirección del inmueble que surja de la demanda, y otra, en sobre separado, dirigida a los ocupantes del inmueble. La notificación informará:

(1) que se presentó una demanda de desahucio, el nombre de la parte demandante y el número del caso;

(2) que el acceso general al expediente está restringido conforme a este Artículo, y quiénes pueden examinarlo;

(3) el nombre y la información de contacto de entidades que ofrecen orientación o representación legal gratuita o de bajo costo en casos de vivienda; y

(4) que la notificación no sustituye la citación ni el emplazamiento, ni altera los términos del procedimiento.

La notificación se preparará en el formulario que adopte el Poder Judicial, que mantendrá actualizada la información sobre las entidades de servicios legales.

(j) Publicidad de las vistas y estadísticas. — Nada de lo dispuesto en este Artículo limita la publicidad de las vistas ni impide que el Poder Judicial prepare y divulgue información estadística sobre las acciones de desahucio, siempre que no identifique a las partes ni los inmuebles.

(k) Implantación. — La restricción dispuesta en este Artículo operará desde la presentación de la demanda, sin necesidad de solicitud de parte. El Poder Judicial adoptará los formularios, los procedimientos y los ajustes a sus sistemas electrónicos de manejo y consulta de casos que sean necesarios para implantar este Artículo, conforme a las reglas que adopte el Tribunal Supremo para la administración de los tribunales."

Sección 2.-El Artículo 623-A del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, según añadido por esta Ley, aplicará a las demandas de desahucio que se presenten a partir de la vigencia de esta Ley. En las acciones de desahucio sobre inmuebles que se utilizan como vivienda presentadas antes de esa fecha, cualquier parte demandada podrá solicitar al tribunal que restrinja el acceso general al expediente si la acción terminó sin una sentencia final y firme que declarara con lugar la demanda contra todas las partes demandadas. El tribunal concederá la solicitud, sin necesidad de vista, si de los autos surge que la acción terminó de ese modo, y no se cobrarán derechos arancelarios por su presentación.

Sección 3.-Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración,

palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Sección 4.-Esta Ley comenzará a regir ciento veinte (120) días después de su aprobación. No obstante, el Poder Judicial podrá adoptar, desde la aprobación de esta Ley, los formularios, los procedimientos y los ajustes necesarios para su implantación.