

(P. del S. 50)

LEY

Para enmendar los Artículos 621 y 627 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, según enmendada, con el propósito de disponer que en los casos en que la parte demandada en desahucio reclama la existencia de una comunidad de bienes debido a que realizó aportaciones en beneficio del inmueble compartido, podrá presentar prueba a esos efectos y exigir que el desahucio se dilucide mediante la vía ordinaria; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desahucio es el medio que tiene una persona que sea dueña o dueño de un inmueble para recobrar judicialmente la posesión del bien. Este proceso puede solicitarse en un proceso ordinario o en un proceso sumario. El desahucio sumario es un procedimiento regulado por los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, en el cual se busca atender rápidamente la reclamación del dueño o de la dueña de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. Mediante esta acción especial se recupera la posesión de hecho de un bien inmueble mediante la expulsión del arrendatario o precarista que lo posee sin pagar canon o merced alguna.

Es doctrina general establecida que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio sumario por ser uno en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a esto. Generalmente en estas acciones se limita la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido la necesidad de que en circunstancias específicas el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario. Así se ha pronunciado en los casos ATPR v. SLG Vomar-Mathieu, 196 DPR 5 (2016); Jiménez Lugo v. Reyes Ramírez, 146 DPR 657 (1998); Mora Dev. Corp. v. Sandín, 118 DPR 733, 747-748 (1987).

A tono con tal doctrina establecida jurisprudencialmente, si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el de la parte demandante, surge un conflicto de título que hace improcedente que se dilucide la acción de desahucio por la vía sumaria. Por eso, cuando el demandado o la demandada presenta defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. “Una vez esgrimidas estas defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario”. Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, 130 DPR 226, 245-46 (1992).

Existe una circunstancia particular donde debe quedar claramente establecido que el procedimiento sumario de desahucio debe dar paso a un procedimiento ordinario para evitar un craso acto de injusticia. Nos referimos a los casos donde existe una relación de concubinato entre dos personas en las cuales uno de estos posee el título sobre el inmueble familiar compartido y la otra persona ha contribuido a través de los años en beneficio del hogar compartido. El ordenamiento legal vigente permite que el titular del inmueble pueda comparecer en una acción de desahucio sumario para remover, desalojar y lanzar de la casa a su pareja sin que esta pueda presentar prueba alguna sobre la existencia de una comunidad de bienes para que el caso se tramite por la vía ordinaria donde un tribunal pueda determinar la validez de estos reclamos.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico se enfrentó a esta situación en el caso Lugo Morillo v. Natera Montilla, 2024 TSPR 74, y ciñéndose a la doctrina sobre desahucio en precario, mediante el procedimiento sumario, mantuvo cerrada la puerta de los tribunales para considerar evidencia acreditativa de la existencia de una comunidad de bienes. El resultado fue el desalojo de una mujer que mantuvo una relación de veintisiete (27) años con el titular de la propiedad en la cual procrearon cuatro (4) hijos, cuya acción de desahucio fue por represalias debido a que la dama presentó contra su pareja una querrela por violencia doméstica. Esta decisión impidió que la dama presentara evidencia de las aportaciones económicas y labor doméstica en beneficio del hogar compartido realizado a través de casi tres décadas y tampoco le brindó la oportunidad de retener el inmueble que muy probablemente hubiera probado que invirtió de su pecunio y trabajo para sostener.

Es necesario legislar para que en circunstancias como las narradas anteriormente de personas que se encuentren en una relación de concubinato, puedan levantar en un procedimiento sumario de desahucio sus defensas y evidencias en las que puedan convertir el pleito al proceso ordinario para que el tribunal pueda determinar la validez de sus reclamos.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 621 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 621.- Personas contra quienes procede.

Procederá el desahucio contra los inquilinos, y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que tenga la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.

No obstante, en los casos de desahucio en que la parte demandada reclama la existencia de una comunidad de bienes debido a que realizó aportaciones en beneficio del inmueble compartido, podrá presentar prueba a esos efectos y exigir que el desahucio se dilucide mediante la vía ordinaria.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 627 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 627. - Prueba en el juicio por falta de pago.

Cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. El tribunal podrá recibir prueba que tenga el propósito de demostrar aportaciones por medio de una comunidad de bienes. El estándar para probar las aportaciones será uno de preponderancia de prueba.

...

...”

Sección 3.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.