

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>a</sup> Asamblea  
Legislativa

3.<sup>a</sup> Sesión  
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. del S. 50

INFORME POSITIVO

72 de abril de 2026

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO

Previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 50 (P. del S. 50), la Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes recomienda su aprobación, con las enmiendas en el entirillado electrónico que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. del S. 50 –según aprobado por el Senado de Puerto Rico– busca: enmendar los artículos 621 y 627 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, según enmendada. Esto, 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.

*RP*  
2026 APR 22 P.M.  
Actas y Registros

## ANÁLISIS DE LA MEDIDA

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. Este 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 luego de la expulsión del arrendatario que lo posee sin pagar canon alguno.

Existe una circunstancia particular en la cual 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. Esto, 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*.<sup>1</sup> 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. El 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. Tampoco le brindó la oportunidad de retener el inmueble que muy probablemente hubiera probado que invirtió de su pecunio y trabajo para sostener.

---

<sup>1</sup> 2024 TSPR 74.

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

Se procede a resumir las ponencias recibidas al momento de la redacción de este informe.

El **Departamento de la Familia** (Familia) reseñó la doctrina que el Tribunal Supremo estableció para convertir el trámite sumario de desahucio en un pleito ordinario. Esto ocurre cuando surgen conflictos de título, o cuando la parte demandada presenta defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio. El tribunal evaluará estas situaciones y decidirá si se deben atender a manera de excepción en un pleito ordinario.<sup>2</sup>

Para Familia, el P. del S. 50 valida una realidad social que afecta a las familias en nuestra jurisdicción, y contribuye a la preservación de la estabilidad emocional, económica y social de las familias. Esto se agudiza en situaciones de ruptura de relaciones consensuales o informales en el que una de las partes resulta en desventaja. Esta desventaja puede concluir en la pérdida abrupta del hogar para una de las partes, lo que puede poner en riesgo a menores de edad, adultos mayores o dependientes que son parte del núcleo familiar.

Esta medida busca garantizar una estabilidad residencial que tiene efectos beneficiosos desde la perspectiva de bienestar social y familiar. Por lo cual, Familia respalda la medida, pues entiende que la misma fortalece la protección de los derechos fundamentales de la familia. Que la medida se alinea con los principios de equidad y justicia social que informan nuestro ordenamiento jurídico. Familia otorgó deferencia a lo que pueda decir Justicia, la Procuradora de las Mujeres, y la Rama Judicial.

---

<sup>2</sup> Véase *Mora v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987); *Turabo v. Velardo*, 130 DPR 226 (1992); *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *ATPR v. Vomar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016).

El **Departamento de la Vivienda** (Vivienda) reconoce la necesidad de proteger los derechos de personas vulnerables que, por condiciones de informalidad en sus relaciones afectivas y patrimoniales, se ven impedidas de defender su interés legítimo sobre un hogar común. Según Familia, existen más de 3,000 personas en lista de espera para un vale de vivienda pública. Esto subraya la necesidad de fortalecer los mecanismos de protección y asegurar que las personas en situaciones de vulnerabilidad no sean despojadas de sus hogares sin el debido proceso.

Vivienda se opone a que una persona sea desalojada mediante el mecanismo sumario sin oportunidad de probar su participación en la creación o sostenimiento del hogar que ahora se le pretende arrebatar. Esto atenta contra la política pública que Vivienda debe promover. En fin, la agencia entiende que el P. del S. 50 representa un adelanto legislativo en favor de la equidad, el acceso a la justicia, y el respeto a los derechos sustantivos de quienes cohabitan y contribuyen económicamente al sustento de un hogar, sin estar protegidos por un título formal.

El **Departamento de Justicia** (Justicia) analizó el subtítulo III de la Ley de Procedimientos Legales Especiales (LPLE). Explicó que responde al interés del Gobierno en atender de manera expedita la reclamación del dueño de un inmueble al que le interrumpieron los derechos de poseer y disfrutar su propiedad.

Justicia citó la expresión del juez asociado del Tribunal Supremo Martínez Torres, a la cual se unieron los jueces asociados Pabón Charneco, Kolthoff Caraballo, Rivera García y Feliberti Cintrón en *Lugo Morillo*. La expresión se dio de conformidad con la decisión de estos jueces de denegar expedir la reconsideración de la comunera y parte peticionaria.

La expresión explicó que la alegación de que existe una comunidad de bienes entre dos personas no derrota una acción de desahucio instada por el único dueño de una propiedad. Mucho menos crea un conflicto de título. La comunera puede probar la existencia de la comunidad en otro pleito y a ser resarcida por su aportación, si prevalece. Esto quiere decir que el P. del S. 50 parece estar basado en el voto particular disidente de la jueza presidenta Oronoz Rodríguez al cual se unieron los jueces asociados Estrella Martínez y Colón Pérez.

Justicia apoya la medida, sujeta a que se atiendan varios planteamientos. Uno de ellos fue el uso de los términos matrimonio informal, y unión de hecho. Justicia explicó que el Código Civil no define los referidos términos, solo el concubinato. El Senado atendió esta observación en su entirillado, y una corrección en el título de la medida para reflejar que también se enmienda el artículo 627 de la LPLE. También acogió la recomendación de Justicia de eliminar la frase *realizó aportaciones económicas y labor doméstica en beneficio del inmueble compartido*. Justicia entendió que esta frase limitaba el tipo de evidencia que los comuneros podían presentar.

Lo que se quedó sin atender fue aclarar a cuáles de las comunidades de bienes se refiere la medida: si la que surge del título IV, libro III del Código Civil; o la comunidad post ganancial del capítulo VI, libro II del Código Civil.

La **Oficina de la Procuradora de la Mujer** (Procuradora) subrayó que, a pesar de sus méritos, la medida requiere ajustes para garantizar su adecuada implantación. También, para evitar consecuencias procesales adversas. Así, la Procuradora señaló las siguientes deficiencias de la medida:

- no delimita con precisión el concepto de aportaciones en beneficio del inmueble;
- no establece un umbral probatorio inicial para solicitar la conversión del procedimiento;
- no distingue entre aportaciones sustanciales vinculadas al inmueble y gastos ordinarios propios de la convivencia; y
- podría propiciar defensas dilatorias que incidan en la naturaleza expedita del desahucio sumario.

En vista de lo anterior, la Procuradora recomendó incorporar enmiendas técnicas dirigidas a:

- definir con mayor precisión las aportaciones que pueden dar lugar a la conversión del procedimiento, tales como inversiones económicas directas, mejoras estructurales o contribuciones comprobables al valor del inmueble;
- requerir que se presente evidencia inicial suficiente para establecer la existencia del reclamo antes de ordenar la conversión al procedimiento ordinario;
- establecer criterios judiciales para determinar cuándo la controversia amerita el trámite ordinario; y
- armonizar la propuesta con las doctrinas de enriquecimiento injusto, copropiedad y otras figuras aplicables del derecho patrimonial.

Según la Procuradora, estas enmiendas permitirán balancear la protección de los reclamos patrimoniales con la preservación del carácter expedito del procedimiento de desahucio.

La *Puerto Rico Association of Realtors* (PRAR) evaluó los aspectos favorables y desfavorables de la medida. Como los memoriales reseñados de las agencias que comparecieron evaluaron los aspectos positivos, esta reseña se enfocará en las partes desfavorable que reseñó la PRAR:

- Que puede producir resultados adversos al propiciar un retraso en los procesos de desahucio. Esto, al obligar a litigar estos pleitos por la vía ordinaria, lo que puede entorpecer el derecho del titular legítimo a recuperar su propiedad rápidamente.
- Que puede fomentar reclamaciones falsas o maliciosas de comunidad de bienes como táctica para dilatar o impedir el desahucio. A la vez, la medida podría incrementar el número de litigios ordinarios, en lugar de resolverlos por vía sumaria. Esto crearía taponamiento en los tribunales.
- La legislación puede generar inseguridad jurídica para arrendadores y propietarios, toda vez que los contratos de alquiler quedarían sujetos a controversias no previstas inicialmente. Esto afectaría la libertad contractual.
- El proyecto transforma la naturaleza del desahucio de un procedimiento expeditivo a uno más litigioso, pues amplía las causas por las cuales se puede impugnar un desalojo.
- Contractualmente, introduce un elemento de incertidumbre en las relaciones propietario-ocupante, especialmente si no existe un contrato formal.

Para la PRAR, la clave está en lograr un equilibrio entre proteger los derechos de convivientes no titulares y respetar los derechos de propiedad y la agilidad judicial. Se recomienda que, si se aprueba, el proyecto esté acompañado de criterios estrictos de admisibilidad de prueba, mecanismos de validación temprana, y educación legal tanto a jueces como a las partes para evitar su uso indebido o el abuso en el ejercicio de los derechos conferidos.

La **Asociación de Alcaldes de Puerto Rico** (Alcaldes) indicó no tener objeción alguna a la medida, pues entiende que no afecta directamente a los gobiernos municipales.

Por último, la **Oficina de Administración de los Tribunales (OAT)** esbozó que la medida corresponde al ámbito de autoridad de los poderes Legislativo y Ejecutivo. La OAT tiene por norma general abstenerse de emitir juicio sobre asuntos de política pública gubernamental de la competencia de los otros poderes de gobierno. Por tal razón, declinó emitir comentarios sobre los méritos del P. del S. 50.

### CONCLUSIÓN

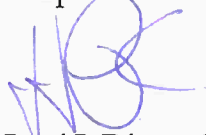
Esta comisión concuerda con la decisión de la Comisión de lo Jurídico del Senado de no acoger todas las recomendaciones de Justicia. Esta no explicó suficientemente por qué se debía distinguir entre las comunidades de bienes que contempla el Código Civil de 2020. Se entiende que la política pública es permitir que más comuneros – sean de comunidades post gananciales o no – puedan beneficiarse de esta medida.

De otro lado, se incluyeron enmiendas al artículo 621 de la LPLE para atender lo que planteó la Procuradora y la PRAR sobre la incertidumbre que puede generar la medida según redactada. Así, se explicó que se debe presentar la prueba documental o incluir otro tipo de prueba junto a las defensas que procedan para que el tribunal determine por preponderancia si hay una comunidad de bienes. Si así lo determina el tribunal, entonces debe resolver si atiende el desahucio en un pleito ordinario con la división de bienes de la comunidad.

Con estos cambios, se atempera la LPLE a la política pública esbozada de ofrecer más acceso a los tribunales, y se añaden a las excepciones jurisprudenciales más vías para convertir al trámite ordinario el proceso sumario de desahucio.

En fin, esta comisión recomienda que se apruebe el P. del S. 50 con las enmiendas en el entirillado electrónico que se acompaña.

Respetuosamente presentado,



**JOSÉ J. PÉREZ CORDERO**  
Presidente  
Comisión de lo Jurídico

Entirillado electrónico  
GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma.</sup> Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra.</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

**P. del S. 50**

2 de enero de 2025

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

*Coautor el señor Reyes Berríos*

*Referido a las Comisiones de lo Jurídico; y de Familia, Mujer, Personas de la Tercera Edad y Población con Diversidad Funcional*

**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 junto a la división de la comunidad de bienes; 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, ~~32~~ ~~LPR~~ ~~secciones~~ ~~2821-2838~~, 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 el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente 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 citándose 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:**

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 621 de la Ley de Procedimientos Legales

2 Especiales, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 621.- Personas contra quienes procede,

4 Procederá el desahucio contra los inquilinos, ~~colones~~ y demás arrendatarios, los

5 administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas,

6 y cualquier otra persona que ~~detente~~ tenga la posesión material o disfrute precariamente,

7 sin pagar canon o merced alguna.

1 No obstante, en los casos de desahucio en que la parte demandada reclama la  
 2 existencia de una comunidad de bienes debido a que realizó aportaciones en beneficio  
 3 del inmueble compartido, podrá presentar prueba a esos efectos y exigir que el desahucio  
 4 se dilucide mediante la vía ordinaria. De ser prueba documental, la presentará conforme a los  
 5 Artículos 623, 625 y 626 de esta ley. De no ser prueba documental, la parte demandada la  
 6 anunciará conforme a los referidos artículos junto a cualquier defensa que amerite esbozarse.

7 El tribunal determinará si la prueba presentada o anunciada demuestra por preponderancia  
 8 que hubo una comunidad de bienes. Si el tribunal determina que es más probable la existencia de  
 9 una comunidad de bienes también determinará si la controversia entre las partes deberá atenderse  
 10 por la vía ordinaria. Esto, para dilucidar el desahucio y la división de la comunidad de bienes en el  
 11 mismo pleito, o, si la división deberá atenderse en un pleito ordinario distinto al pleito sumario de  
 12 desahucio."

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

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

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

22 ...

1 ..."

2 Sección 3.- Vigencia

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