



¿Qué es el desahucio?

El desahucio es el proceso mediante el cual la persona dueña que arrienda su propiedad solicita al Tribunal que ordene sacar a la persona inquilina o arrendataria, de la misma. Esta acción legal se realiza mediante un trámite sumario; es decir, con términos más cortos que lo ordinario, con el fin de que el proceso judicial sea más rápido. Algunas de las razones para solicitar el desahucio son:

- falta del pago del alquiler
- haber violado alguna cláusula del contrato de alquiler
- expiración del término del contrato de alquiler

¿Puede la persona dueña de la propiedad desahuciar o sacar a la persona inquilina sin presentar una acción en el Tribunal?

No. Es ilegal que la persona dueña de la propiedad saque a la persona inquilina por la fuerza. La persona dueña de la propiedad tiene que presentar una demanda de desahucio ante el Tribunal y obtener una sentencia a su favor para que se realice el procedimiento de desahucio.

¿Dónde se debe radicar la demanda de desahucio?

Si la cantidad adeudada por el pago del alquiler, conocido como canon de arrendamiento, o la reclamación legal no excede de cinco mil dólares (\$5,000.00) anuales, la demanda puede presentarse ante la Sala Municipal del Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial donde se encuentra ubicada la propiedad. Si la cantidad reclamada es mayor de cinco mil dólares (\$5,000.00) anuales, deberá verse en la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial en que esté localizada la propiedad.

¿Cuáles son los requisitos para presentar una acción de desahucio?

Los requisitos son:

- presentar la demanda en la Secretaría del Tribunal, la cual deberá incluir la dirección residencial de la parte demandada (persona contra quien se presenta la demanda):
 - puede utilizar el formulario *Demanda de Desahucio (Pro Se)* (OAT 931)
- completar el formulario Emplazamiento y Citación por Desahucio (OAT 972)
- presentar sesenta dólares (\$60.00) en sellos de rentas internas, si únicamente va a solicitar el desahucio de la parte demandada por falta de pago

¿Se puede incluir en la demanda de desahucio una reclamación de cobro de dinero por concepto de cánones de arrendamiento adeudados?

Sí. El Tribunal podrá permitir que se presente una reclamación de cobro de dinero de los cánones adeudados. Si va a incluir una reclamación de cobro de dinero junto a la demanda de desahucio, debe consultar en la Secretaría del Tribunal la cantidad que deberá presentar en sellos de rentas internas.

Por otro lado, en el trámite sumario de una demanda de desahucio, no se pueden incluir reclamaciones de mejoras a la propiedad.

¿Qué sucede una vez se presenta la demanda de desahucio?

El Tribunal fijará una fecha dentro de los próximos diez (10) días laborables para que ambas partes comparezcan y se lleve a cabo el juicio. Cada parte, ya sea en representación por derecho propio o por medio de su representación legal,

presentará toda la prueba que entienda pertinente. Una vez concluya el desfile de la prueba, el Tribunal dictará la sentencia, concediendo o denegando la acción de desahucio, que se deberá llevar a cabo dentro de un término de diez (10) días adicionales.

¿Qué debe hacer la persona que recibe una demanda de desahucio?

La parte demandada que tenga interés en defenderse de las alegaciones de la demanda, puede optar por contestar la demanda antes de la vista y/o presentarse el día de la vista únicamente. De ambas maneras, podrá exponer su posición en cuanto a las alegaciones e indicar las defensas que tenga, y podrá presentar la prueba que entienda pertinente. No obstante, cuando la demanda sea por falta de pago del canon de arrendamiento, el Tribunal no permitirá a la parte demandada presentar otra prueba que la del recibo de pago o cualquier otro documento en el que conste que el pago se realizó.

¿Qué defensas puede tener la persona inquilina o arrendataria contra la cual se presenta una acción de desahucio?

Algunas de las defensas que puede presentar una persona que enfrenta un proceso de desahucio son:

- no recibió notificación del proceso
- hizo los pagos necesarios y tiene prueba de los mismos (por ejemplo, recibos, giros postales, cheques cancelados, estados de cuenta y otros)
- no hizo acción alguna que fuera contraria al contrato
- conflicto de título; es decir, que ambas partes alegan tener la prueba que establece su derecho sobre la propiedad (por ejemplo, escritura de donación, testimonio bajo juramento o construcción en terreno ajeno con permiso de la persona dueña)

¿Qué pasa si la parte demandada no se presenta el día de la vista?

Si la parte demandada no se presenta el día de la vista y la persona dueña o arrendadora se presenta, el Tribunal podría anotarle la rebeldía, lo que significa que el procedimiento seguirá sin su presencia. Anotada la rebeldía de la parte demandada y evaluada la prueba presentada por la persona dueña o arrendadora, el Tribunal puede dictar sentencia ordenando el desalojo o desahucio de la propiedad.

¿Se puede apelar una sentencia de desahucio?

Sí. Las apelaciones deberán presentarse en el término de cinco (5) días a partir de la fecha en que el Tribunal certifica que se ha enviado la notificación de lo que se resolvió. A esto se le conoce como el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. Esa fecha surge del documento que el Tribunal les envía a las partes. En ese mismo periodo, la parte que apela la sentencia deberá presentar una fianza en el Tribunal, excepto en el caso de personas que litiguen en estado de indigencia (*in forma pauperis*). El propósito de la fianza es responder por los daños y perjuicios, así como los gastos incurridos para presentar la apelación.

¿Cuándo entra en vigor la sentencia de desahucio?

Si no se presenta una apelación, la sentencia es final y firme a los cinco (5) días del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. En la sentencia, el Tribunal habrá ordenado el lanzamiento.

¿Que es el lanzamiento?

El lanzamiento es el acto mediante el cual

se desaloja físicamente a las personas que ocupan una propiedad.

¿Cuándo se podrá efectuar el desahucio o lanzamiento?

Como regla general, el lanzamiento se podrá efectuar a partir de que la sentencia sea final y firme, o sea a los cinco (5) días del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, si no se presentó una apelación. Sin embargo, en los casos en que el Tribunal haya determinado que la familia a ser desahuciada es insolvente por no tener suficientes ingresos, el lanzamiento se podrá efectuar luego de transcurridos veinte (20) días desde la notificación de la sentencia.

¿Qué pasa si el Tribunal determina que la familia a ser desahuciada es insolvente o no tiene suficientes ingresos?

En estos casos, el Tribunal envía inmediatamente copia de la sentencia a cada Secretario(a) del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda para que le brinden ayuda a la familia afectada. El término de lanzamiento o desalojo de la propiedad será de veinte (20) días improrrogables (no se puede extender el término), los cuales comenzarán a contarse a partir de la fecha de la notificación de la sentencia. Es decir, la parte demandada tendrá un término no mayor de veinte (20) días para abandonar la propiedad, desde la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. El personal de esas dependencias deberá estar presente al momento del desalojo para salvaguardar la seguridad física y emocional de la familia desahuciada.

Si la parte demandada no abandona la propiedad después que el Tribunal dicte la sentencia, ¿el lanzamiento ocurrirá automáticamente cuando la sentencia sea final y firme?

No. Luego de que la sentencia sea final y firme, la persona dueña de la propiedad o la parte demandante deberá solicitar al Tribunal que emita la orden de desahucio. Podrá utilizar el formulario *Moción en Solicitud de Orden de Desahucio* (OAT 1742).

¿Qué debe hacer cuando el Tribunal emita la orden de desahucio y el(la) Secretario(a) expida el mandamiento de desahucio?

La parte demandante deberá entregar al(la) Alguacil(a) del Tribunal el mandamiento de desahucio y la orden correspondiente. El(la) Alguacil(a) del Tribunal coordinará con la parte demandante la fecha y la hora en que se realizará el lanzamiento o desahucio.

¿Qué ocurrirá el día del desahucio o desalojo de quienes ocupan la propiedad?

El día del desahucio, el(la) Alguacil(a) se presentará a la propiedad objeto del desahucio y sacará del lugar a los(as) ocupantes. La parte demandante tendrá que estar presente. De ser necesario, la parte demandante deberá presentarse con un(a) cerrajero(a) para permitir la entrada a la propiedad y cambiar la cerradura o el candado, para volver a tomar posesión de la propiedad. El(la) Alguacil(a) supervisará la labor de lanzamiento de las pertenencias que efectúen las personas asignadas por la parte demandante y brindará las instrucciones.

En los casos en que el Tribunal haya determinado que la familia a ser desahucada es insolvente, el(la) Alguacil(a) del Tribunal habrá coordinado la presencia del

personal del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda.

¿El(La) Alguacil(a) coordinará la presencia del(de la) cerrajero(a) y el equipo para remover las pertenencias que estén en la propiedad?

No. La parte demandante será responsable de coordinar la presencia de un(a) cerrajero(a) y de cualquier equipo necesario para remover las pertenencias de la persona que ocupa la propiedad, incluyendo al personal necesario para esta tarea. Si la parte demandante no coordina la presencia de este personal o equipo necesario para remover las pertenencias, el(la) Alguacil(a) no procederá con el desahucio.

¿Tiene algún costo el lanzamiento o desahucio?

Sí. La parte demandante deberá verificar en la Oficina de Alguaciles del Tribunal el monto total de aranceles a pagar antes del lanzamiento; es decir, la cantidad de sellos de rentas internas que deberá presentar.

Para desahuciar a una persona que resida en una vivienda subsidiada bajo uno de los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda incluyendo Vivienda HUD o Vivienda de Sección 8, ¿se tiene que seguir el mismo procedimiento?

Las viviendas subsidiadas bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda tienen reglamentos que regulan el proceso de desahucio que tiene que cumplirse. Algunos de estos reglamentos exigen que se realice un procedimiento administrativo antes de que se someta la demanda de desahucio. Las partes deberán explorar si existen reglamentos que le apliquen a la vivienda.

DIRECTORÍA DE PROGRAMAS JUDICIALES

La Directoría de Programas Judiciales tiene la misión de facilitar, de un modo firme, sensible y efectivo, el desarrollo, la coordinación y la implantación de políticas, proyectos y programas que apoyen y fortalezcan la función judicial para mayor acceso a la justicia a toda la comunidad.

Dirección física: Décimo cuarto piso de la OAT 268 Ave. Muñoz Rivera San Juan, PR 00918-1913
Dirección postal: PO Box 190917 San Juan, PR 00919-0917

Teléfono: 787-641-6600 ext. 5709
Fax: 787-641-6990

REGIONES JUDICIALES CON CENTROS *PRO SE*

El personal de los Centros *Pro Se* ofrece información general sobre el Sistema de Tribunales y algunos procedimientos judiciales a las personas que interesan representarse por derecho propio en el Tribunal. Los Centros *Pro Se* forman parte del Programa de Acceso para Litigantes por Derecho Propio adscrito a la Directoría de Programas Judiciales de la Oficina de Administración de Tribunales.

Aguadilla
Primer piso del Centro Judicial
Tel.: 787-891-5555 ext. 2175

Fajardo
Primer piso del Centro Judicial
Tel.: 787-655-0620 exts. 2008, 2009, 2010, 2011

Bayamón
Primer piso de las Salas de Relaciones de Familia y Asuntos de Menores
Tel.: 787-620-9740 exts. 2120, 2121, 2122, 2123, 2124

Humacao
Tercer piso del Centro Judicial
Tel.: 787-656-0010 exts. 2117, 2118

Mayagüez
Primer piso del Centro Judicial
Tel.: 787-652-5555 exts. 2597, 2598, 2599

Caguas
Sexto piso del Centro Judicial
Tel.: 787-653-0175 exts. 2612, 2613, 2614

Ponce
Segundo piso del Centro Judicial
Tel.: 787-841-1510 exts. 2534, 2535, 2536, 2537

Carolina
Tercer piso del Centro Judicial
Tel.: 787-752-6900 exts. 2149, 2150, 2152, 2153

Utua
Segundo piso del Centro Judicial
Tel.: 787-894-2525 exts. 2115, 2116

Horario:
Lunes a viernes,
de 8:30 a. m. a 12:00 p. m. y
de 1:00 p. m. a 5:00 p. m.

Recuerde:

La información contenida en este folleto no constituye asesoramiento legal y no sustituye a un(a) abogado(a). Si usted tiene dudas acerca de esta información, se recomienda que consulte con un(a) abogado(a). Usted tiene la opción de comparecer representado(a) por un(a) abogado(a) ante el Tribunal.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES

www.ramajudicial.pr

Oficina de Administración de los Tribunales
268 Ave. Muñoz Rivera
San Juan, PR
Tel. 787-641-6600

Para más información, visite o comuníquese al Centro Judicial más cercano.

Centro Judicial de Aguadilla
70 Calle Progreso
Aguadilla, PR
Tel. 787-891-5555

Centro Judicial de Aibonito
Urb. Reparto Robles,
150 C. Turquesa
Aibonito, PR
Tel. 787-735-7276

Centro Judicial de Arecibo
553 Ave. José A.
Cedeño
Arecibo, PR
Tel. 787-878-7530

Centro Judicial de Bayamón
Carr. 2, Km. 10.4, Esq.
C. Esteban Padilla
Bayamón, PR
Tel. 787-785-3300

Centro Judicial de Caguas
Carr.1, Int. 189, Urb.
Bairoa
Caguas, PR
Tel. 787-653-0070

Centro Judicial de Carolina
Ave. 65 Infantería, Carr.
3 Km. 11.7
Carolina, PR
Tel. 787-752-6900

Centro Judicial de Fajardo
Ave. Marcelito Gotay,
Esq. Barriada Jerusalén
Fajardo, PR
Tel. 787-655-0620

Centro Judicial de Guayama
Desvío José Torres, Urb.
Hacienda
Guayama, PR
Tel. 787-686-2000

Centro Judicial de Humacao
Ave. Nicanor Vázquez
Humacao, PR
Tel. 787-656-0010

Centro Judicial de Mayagüez
91 Ave. Hiram David
Cabassa, Esq. Carr. 2
Mayagüez, PR
Tel. 787-652-5555

Centro Judicial de Ponce
2150 Ave. Santiago de los
Caballeros
Ponce, PR
Tel. 787-841-1510/0090

Centro Judicial de San Juan
Ave. Muñoz Rivera, Esq.
Coll y Toste, Pda. 37
San Juan, PR
Tel. 787-641-6363

Centro Judicial de Utua
Carr. 611, Int. Carr. 111 24
Ave. Fernando L. Rivas
Dominici
Utua, PR
Tel. 787-894-2525/2476
Rev. diciembre 2019

Autorizado por la Comisión Estatal
de Elecciones
CEE-SA-2019-702

Desahucio

