



**Poder Judicial
de Puerto Rico**

GUÍA INFORMATIVA COMUNITARIA: **PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO**

SOBRE EL PODER JUDICIAL

El Poder Judicial de Puerto Rico es el poder gubernamental que interpreta las leyes y resuelve las situaciones legales que presentan las personas y entidades. Para cumplir con esa responsabilidad, se ponen en práctica medidas que garantizan que todas las personas puedan acudir a los tribunales a presentar sus reclamos y defensas, en igualdad de condiciones. Entre estas, se han desarrollado múltiples iniciativas para facilitar que toda la población y, en especial, los sectores más vulnerables, tengan las herramientas y estructuras de apoyo que les permitan atender las controversias legales que enfrentan con un enfoque humano, pero a la vez ágil y efectivo.

A esto se le conoce como acceso a los tribunales y es parte importante del derecho que tiene toda persona en nuestra sociedad a tener acceso a la justicia.

Una de las barreras al acceso a los tribunales puede ser el desconocimiento sobre la función judicial o falta de información adecuada sobre los servicios que el Tribunal ofrece. Por ello, el Programa Educativo del Poder Judicial se dio a la tarea de crear diversos materiales de orientación y educación sobre su composición y funcionamiento.

PROPÓSITO DE ESTE DOCUMENTO

A través de este documento, buscamos informar a todas las personas, pero en especial a aquellas que asumen un rol de liderazgo en sus comunidades, sobre los procesos judiciales de desahucio.

Esperamos que usted pueda ayudarnos en la tarea de educar a las personas de su comunidad y de promover el uso efectivo de los recursos judiciales.

¿QUÉ ES UN DESAHUCIO?

El desahucio es un proceso judicial mediante el cual la persona dueña de una propiedad o con derecho a disfrutarla (sea casa o apartamento; residencial o comercial), o su representante, le solicita al Tribunal que emita una orden para desalojar a la persona quien ocupa dicha propiedad.

¿Quién y en qué situaciones puede solicitar el desahucio?

Los dueños o las dueñas de la propiedad, su representante o cualquier otra persona que tenga derecho a poseer o estar físicamente en la casa, apartamento o finca, puede solicitar un desahucio cuando, por ejemplo:

- hay falta de pago de la renta, según acordado entre las partes
- por incumplir alguna cláusula esencial del contrato; ejemplos:
 - en cuanto a la cantidad de personas que ocuparán la propiedad
 - por tener animales
 - por darle a la propiedad un uso distinto al establecido en el contrato
 - por ruidos innecesarios o alterar la paz
 - causar controversias vecinales
- incumplimiento de un contrato federal, como son los contratos de subsidios de HUD

Como resultado del procedimiento judicial, el Tribunal puede ordenar que la persona abandone la propiedad.

¿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.

Razones para solicitar un desahucio:

- incumplimiento con alguna cláusula del contrato verbal o escrito
- terminó el contrato y la persona se niega a abandonar la propiedad
- falta del pago de la renta

Requisitos para presentar una acción de desahucio:

- presentar la demanda en la Secretaría del Tribunal; puede utilizar el formulario *Demanda de Desahucio* (OAT 931)
- completar el formulario *Emplazamiento y Citación por Desahucio* (OAT 972)
- presentar \$60.00 en sellos de rentas internas, si únicamente va a solicitar el desahucio de la parte demandada (persona contra quien se presenta la demanda) por falta de pago
- si la razón del desahucio no es falta de pago, el sello de rentas internas debe ser de \$90.00

La ley concede a los tribunales la discreción para eximir del pago de aranceles a aquellas personas indigentes que así lo soliciten porque no cuentan con los recursos económicos necesarios. Para facilitar la presentación de la solicitud y la evaluación por parte del Tribunal de Primera Instancia, se pueden utilizar los formularios *Solicitud para que se exima de pago de arancel por razón de pobreza* (OAT 1480) y *Declaración en Apoyo de Solicitud para Litigar como Indigente (In forma Pauperis)* (OAT 1481).

Algunas de las defensas que puede presentar la parte demandada:

- conflicto de título; es decir, ambas partes alegan tener la prueba que establece su derecho sobre la propiedad
- hizo los pagos necesarios y tiene prueba de los mismos
- no hizo acción alguna que fuera contraria al contrato
- no recibió notificación del proceso

ETAPAS DE UN PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO

PRESENTACIÓN DE DEMANDA



Las peticiones de desahucio se pueden presentar de dos formas, dependiendo de la cantidad de dinero que se adeude. Si la cantidad adeudada o reclamada en la demanda no excede de \$5,000.00, se radica en la Sala Municipal; si excede dicha cantidad, se presenta en la Sala Superior.

La demanda se presenta con los sellos de rentas internas correspondientes y el formulario Emplazamiento y Citación por Desahucio (OAT 972), al cual se le debe incluir el nombre de la parte demandada y su dirección residencial. En la demanda deberá explicar la razón por la cual se solicita el desahucio.

Para presentar la demanda, puede utilizar el formulario Demanda por Desahucio (OAT 931) disponible en las secretarías de todos los tribunales, en los Centros Pro Se y en www.poderjudicial.pr.

SEÑALAMIENTO DE VISTA

Tan pronto se presenta la demanda, la Secretaría del Tribunal señalará una vista dentro de los siguientes 10 días laborables. La parte demandante tendrá que notificarle a la parte demandada, no menos de 5 días antes de la fecha señalada para la vista, copia de la demanda y del emplazamiento-citación.

Cuando la parte demandada reciba el emplazamiento y la demanda, esta puede contestar la demanda antes de la vista, para lo que puede utilizar el formulario Contestación a Demanda de Desahucio (OAT 1801), o esperar a la vista y contestar durante la misma.



VISTA/JUICIO



El día de la vista, las partes pueden comparecer al Tribunal por derecho propio (*Pro Se*) o con representación legal. Las partes tendrán la oportunidad de presentar toda aquella evidencia pertinente al caso y que tengan a su favor. Cuando concluya la presentación de la prueba, el Tribunal decidirá, en una sentencia, si procede o no el desahucio.

Si la parte demandada decide no ir a la vista, se entiende que renuncia a presentar cualquier planteamiento o prueba a su favor y el Tribunal le anotará la rebeldía, lo que significa que el caso continúa su trámite sin su presencia; el Tribunal puede ver la prueba y escuchar los planteamientos de la parte demandante y tomar una decisión.

SENTENCIA

La sentencia es la determinación judicial en la que el juez o la jueza resuelve si concede o no el remedio. Cuando el Tribunal emite y notifica la sentencia, cualquiera de las partes que no esté de acuerdo con la decisión tiene 5 días para acudir al Tribunal de Apelaciones. Si pasan los 5 días sin que alguna de las partes presente una apelación, se entiende que la sentencia es final y, de haberse decidido que procede el desahucio, la parte demandante podrá solicitar una orden de lanzamiento o desalojo.

Por otro lado, si una parte decide apelar la sentencia de desahucio deberá pagar una fianza para cubrir cualquier situación que surja mientras el Tribunal de Apelaciones resuelve la apelación. Dependiendo de lo que resuelva el Tribunal de Apelaciones, se podrá solicitar o no la orden de lanzamiento.



LANZAMIENTO



El día de la vista, las partes pueden comparecer al Tribunal por derecho propio (*Pro Se*) o con representación legal. Las partes tendrán la oportunidad de presentar toda aquella evidencia pertinente al caso y que tengan a su favor. Cuando concluya la presentación de la prueba, el Tribunal decidirá, en una sentencia, si procede o no el desahucio.

Si la parte demandada decide no ir a la vista, se entiende que renuncia a presentar cualquier planteamiento o prueba a su favor y el Tribunal le anotará la rebeldía, lo que significa que el caso continúa su trámite sin su presencia; el Tribunal puede ver la prueba y escuchar los planteamientos de la parte demandante y tomar una decisión.

¿CUÁLES SON LAS PARTES EN UN PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO?

Parte demandante

- Persona dueña de la propiedad, su representante o cualquier otra persona que tenga derecho a poseer o a estar físicamente en la propiedad.
- Se puede identificar como **arrendadora**, persona que cede el uso de una propiedad a cambio de un pago o alguna otra obligación.

Parte demandada

- Persona que paga o cumple alguna obligación para usar una propiedad que le pertenece a otra persona.
- Se puede identificar como **inquilina** o **arrendataria**.

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 Secretario o la Secretaria expida el mandamiento de desahucio?

La parte demandante deberá entregar al alguacil o a la alguacila del Tribunal el mandamiento de desahucio y la orden correspondiente. El alguacil o la alguacila 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 alguacil o la alguacila se presentará a la propiedad objeto del desahucio y sacará del lugar a los o las ocupantes. La parte demandante tendrá que estar presente. De ser necesario, la parte demandante deberá presentarse con un cerrajero o una cerrajera para permitir la entrada a la propiedad y cambiar la cerradura o el candado, para volver a tomar posesión

de la propiedad. El alguacil o la alguacila 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 desalojada es insolvente, el alguacil o la alguacila habrá coordinado la presencia del personal del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda.

¿Tiene algún costo el lanzamiento o desahucio?

Sí. La parte demandante deberá verificar en la Oficina de Alguaciles y Alguacilas 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.

ENTIDADES QUE OFRECEN ORIENTACIÓN O REPRESENTACIÓN LEGAL GRATUITA EN CASOS DE DESAHUCIO

El Poder Judicial de Puerto Rico no ofrece asesoramiento legal. Si alguna persona interesa conocer cómo proceder en un caso o una situación en particular, se recomienda que se comuniquen con un abogado o una abogada de su selección. Para esto, puede utilizar el Directorio de Abogados y Abogadas, disponible en www.poderjudicial.pr.

Asimismo, puede comunicarse con aquellas entidades que ofrecen servicios legales gratuitos, si cualifica. A continuación, se incluye la información general y de contacto de algunas de dichas entidades u organizaciones.

Ayuda Legal Puerto Rico, Inc.

🕒 De lunes a viernes, 9:00 am a 12:00 pm y 1:00 pm a 5:00 pm
🌐 www.ayudalegalpuertorico.org
@ info@ayudalegalpr.org
☎ (787) 957-3105

Clínica de Asistencia Legal de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras

🕒 De lunes a viernes, de 8:30 am a 5:00 pm
🌐 <http://derecho.uprrp.edu/clinica/>
@ clinica.legal@upr.edu
☎ (787) 999-9570; (787) 999-9571;
(787) 999-9579; (787) 999-9574

Clínica de Asistencia Legal de la Facultad de Derecho, Universidad Interamericana de Puerto Rico (Oficina Legal de la Comunidad)

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:00 pm
🌐 <http://www.derecho.inter.edu/servicios/oficina-legal-comunidad>
@ olc@juris.inter.edu
☎ (787) 751-1912; extensión 2158

Clínica de Asistencia Legal de la Escuela de Derecho, Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:00 pm
🌐 <https://derecho.pucpr.edu/clinica-de-asistencia-legal/>
@ asistencia_legal@pucpr.edu
☎ (787) 841-2000, extensiones 1839 y 1881

Defensoría de las Personas con Impedimentos

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:30 pm
🌐 www.dpi.pr.gov
@ dpi@dpi.pr.gov
☎ (787) 725-2333

Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada (asesoría legal a personas mayores de 60 años)

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:30 pm
🌐 <http://www.agencias.pr.gov/agencias/oppea/Pages/default.aspx>
@ asuntoslegales@oppea.pr.gov
☎ (787) 721-6121; extensiones 1324 y 1327

One Stop Career Center of PR, Inc.

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 5:00 pm
🌐 www.onestopcareerpr.org
@ info@onestopcareerpr.org
☎ (787) 881-2951; (787) 296-1785;
(787) 765-3235

Pro-Bono, Inc. (servicios voluntarios del Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico)

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:30 pm
🌐 www.probonopr.org
@ nmarin@probonopr.org;
mhuertas@probonopr.org
☎ (787) 721-3350; (787) 721-3398;
1(800) 981-5801

Servicios Legales Comunitarios, Inc.

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 5:00 pm
🌐 <http://www.servleg.org/>
@ jlcatala@catalagroup.com;
mriviera@catalagroup.com
☎ (787) 720-4040; extensiones 3753, 3754 y 4425

SFM Charities, Inc.

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 5:00 pm
🌐 www.sfmcharities.org
@ info@sfmcharities.org
☎ (787) 304-2800; (787) 644-1323;
(787) 390-1726

Servicios Legales de Puerto Rico, Inc.

🕒 De lunes a viernes, de 8:00 am a 4:00 pm
🌐 www.servicioslegales.org
☎ (787) 728-5070; 1(800) 981-5342

La información de las entidades externas, su andamiaje administrativo y políticas, en modo alguno representan la posición oficial del Poder Judicial. La información de contacto se comparte con el propósito de promover el acceso a la justicia. Este documento será revisado periódicamente por lo que las personas interesadas en presentar dudas, comentarios o sugerencias, en torno a la información aquí contenida, pueden hacerlo por escrito al correo electrónico buzon@poderjudicial.pr.



www.poderjudicial.pr



facebook.com/poderjudicialpr



[@poderjudicialpr](https://twitter.com/poderjudicialpr)



[@poderjudicialpr](https://instagram.com/poderjudicialpr)



Línea de Información
787-641-6263



buzon@poderjudicial.pr



Octubre 2023