

***Ley del Procedimiento Especial Uniforme para la Resolución del Contrato de
Compraventa o la Transferencia del Título de Propiedad para Viviendas
Desocupadas y en Estado de Abandono***

Ley Núm. 118 de 12 de junio de 1980, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:
[Ley Núm. 53 de 9 de agosto de 1991](#))

Para establecer un procedimiento especial uniforme para la resolución de contrato de compraventa y transferencia de título de propiedad o de transferencia de título solamente de aquellas viviendas construidas, vendidas o financiadas bajo cualquier programa de vivienda del Departamento de la Vivienda, sus agencias o corporaciones adscritas o cuyo titular sea la [Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) que se encuentran desocupadas y en estado de abandono conjuntamente al hecho de los deudores hipotecarios haber incumplido con las obligaciones del préstamo hipotecario concedido a su favor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Programa de Viviendas a Bajo Costo de la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico](#) confronta una crítica situación creada por la falta de cumplimiento de pago en los préstamos hipotecarios de las viviendas vendidas bajo este Programa que ascienden a alrededor de 2,500 casos. Los adquirentes de esas viviendas al no poder afrontar el pago de las mensualidades de los préstamos hipotecarios concedidos por la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#), han optado por desocupar y dejar en estado de total abandono las viviendas. Esta situación ha provocado que las viviendas abandonadas sirvan de refugio y guarida a maleantes y personas indeseables ocasionando malestar y alarma entre los vecinos y la comunidad en general.

Para que la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV) pueda poner fin a esta situación es necesario adoptar un procedimiento especial, sencillo, rápido y económico ante el Tribunal, que permita a la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) recuperar esas viviendas abandonadas y colocarlas nuevamente en el mercado de viviendas haciendo factible que otras familias necesitadas puedan beneficiarse alquilándolas o adquiriendo las mismas, de no haber acreedores con mejor derecho.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — (17 L.P.R.A. § 94a)

Se faculta al Departamento de la Vivienda y sus agencias o corporaciones adscritas o a la [Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) de Puerto Rico a llevar ante el Tribunal Superior un procedimiento especial uniforme de resolución de contrato de compraventa y transferencia de título de propiedad o de la transferencia de título solamente, según corresponda, de las viviendas construidas, vendidas o financiadas bajo cualquier programa de vivienda del Departamento, sus agencias o corporaciones adscritas o cuyo titular sea la [Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) en aquellos casos en que la vivienda se encuentre desocupada y en estado de abandono y que el deudor hipotecario haya incumplido el pago de dos (2) o más mensualidades consecutivas del préstamo hipotecario concedido a su favor.

En los casos presentados por el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, en adelante el Banco, el procedimiento será uno de transferencia de título de propiedad de aquellas viviendas financiadas por dicho Banco.

El referido procedimiento especial deberá ser notificado al deudor titular y a los acreedores conocidos, tan pronto sea incoado, mediante emplazamientos que serán expedidos y diligenciados conforme a lo dispuesto en la Regla 4 de las [Reglas de Procedimiento Civil para el Tribunal General de Justicia de Puerto Rico](#).

Artículo 2. — (17 L.P.R.A. § 94b)

El Departamento de la Vivienda, sus agencias o corporaciones adscritas en adelante "el Departamento" o la [Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#), en adelante "la Oficina" incoaran un procedimiento especial de resolución de contrato o de solicitud de transferencia de título ante la Sala del Tribunal Superior del territorio en que radique la propiedad, exponiendo los hechos constitutivos de que la vivienda objeto de este procedimiento especial se encuentra desocupada y abandonada, conjuntamente con evidencia suficiente conducente a establecer que el titular ha incumplido el pago del préstamo hipotecario concedido a su favor. El escrito ira acompañado de una copia de la notificación enviada al titular y a los acreedores con interés conocido, por correo certificado con acuse de recibo requiriéndoles su comparecencia ante el Departamento o la Oficina dentro de los quince días siguientes a su recibo. En dicha notificación, la cual es requisito previo a la presentación del procedimiento especial, se hará constar que el titular o cualquier acreedor con interés conocido deberá mostrar causa por las cuales no deba resolverse el contrato de compraventa e hipoteca, o transferirse el título de propiedad al Banco, y se le apercibirá que en caso de no comparecer dentro del plazo antes indicado o habiendo comparecido se niega o muestra desinterés en cumplir con las condiciones estipuladas en los contratos de compraventa e hipoteca, o de hipoteca solamente, el Departamento o la Oficina podrán llevar ante el Tribunal Superior el procedimiento establecido por esta ley. Los acreedores con interés conocido podrán, en su comparecencia ante el Departamento o la Oficina, optar por satisfacer el crédito y convertirse en acreedores preferentes. Igual opción tendrán en la audiencia ante el Tribunal dispuesta en el Artículo 3.

Se hará constar en el escrito ante el Tribunal lo relativo al contrato de compraventa, contrato de hipoteca y al pagaré y se acompañará una certificación del monto de las mensualidades vencidas y al descubierto.

Artículo 3. — (17 L.P.R.A. § 94c)

Al radicarse dicho escrito en el Tribunal, este procederá a citar al titular de la vivienda, a los acreedores conocidos y al Departamento o a la Oficina a una audiencia a celebrarse dentro de los veinte (20) días siguientes a la citación para conocer del caso. En la vista se establecerá mediante la prueba pertinente, el hecho de que la vivienda está desocupada y abandonada, el incumplimiento del contrato de hipoteca por parte del deudor hipotecario y el derecho de los acreedores. El Departamento o la Oficina, según sea el caso, deberán mostrar causa por las cuales deba resolverse el contrato a su favor o transferírsele el título de la propiedad. En caso de que los acreedores con interés conocido no comparezcan o muestren interés, el Tribunal podrá determinar que sus acreencias queden canceladas.

Artículo 4. — (17 L.P.R.A. § 94d)

Dentro de los cinco (5) días de haberse celebrado la vista, de entenderlo procedente por la prueba desfilada, el tribunal ordenará la resolución del contrato de compraventa y transferencia del título de propiedad o la transferencia del título solamente en los casos que corresponda, conforme a la prueba desfilada.

Artículo 5. — Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([mail: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—PROPIEDADES EN DESUSO.