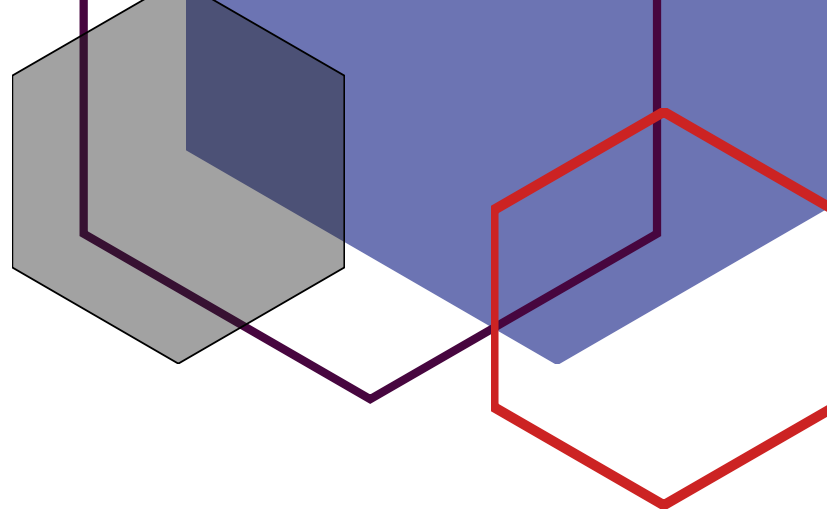


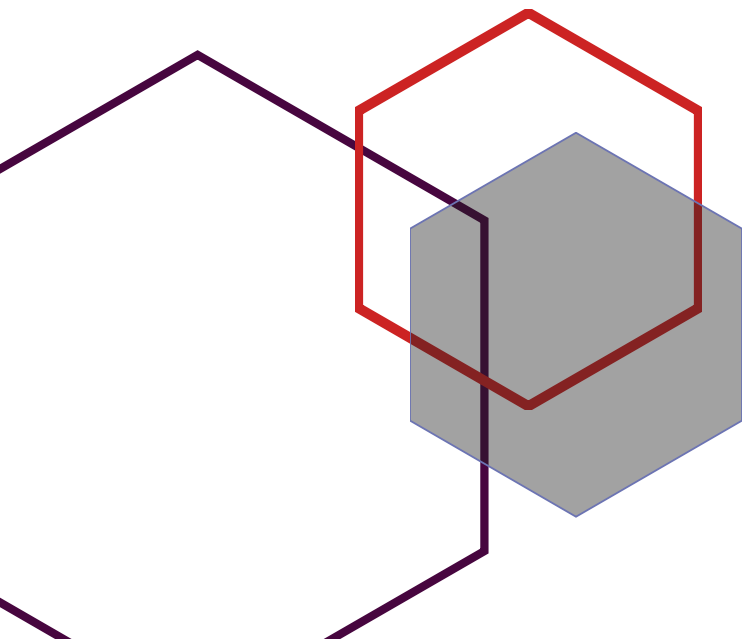


AYUDA LEGAL PR
RECUPERACIÓN
JUSTA



PROTOCOLO PARA ABOGADAS ANTE DESPLAZAMIENTOS FORZOSOS

Guía rápida para los procedimientos legales asociados a los desplazamientos forzosos de personas y comunidades



AYUDA
LEGAL
PUERTO RICO

Protocolo para abogadas ante desplazamientos forzosos

ÍNDICE

Este protocolo es una herramienta	1
El desplazamiento forzoso es un asunto comunitario	1
Las comunidades están en riesgo	1
Los desplazamientos forzosos pueden incluir procedimientos judiciales	2
Desahucio	2
Expropiación forzosa	4
Interdicto posesorio	5
Recomendaciones mínimas para trabajar los desplazamientos	6

Protocolo para abogadas ante desplazamientos forzosos

Este protocolo es una herramienta

Este protocolo pretende ser una herramienta adicional para practicantes del Derecho que interesan conocer o repasar los aspectos básicos sobre los desplazamientos forzosos.

El desplazamiento forzoso es un asunto comunitario.



Un **desplazamiento forzoso** ocurre cuando se hace salir involuntariamente a las personas, familias, o comunidades de un espacio, de manera temporera o permanente. Este desplazamiento se hace sin:

- Justa causa
- Participación efectiva de las personas afectadas
- Consideración de alternativas que protejan las necesidades de las personas y sus tejidos sociales o comunitarios

Aunque las acciones judiciales de desplazamiento tienden a ser individuales, con frecuencia se intenta desalojar a toda o parte de una misma comunidad.


Las comunidades están en riesgo

Múltiples planes, incentivos y proyectos tienen el potencial de desplazar comunidades. En este breve manual destacamos el impacto que podría tener el Plan de Acción del Gobierno de Puerto Rico para usar los fondos federales CDBG-DR sobre la permanencia de personas y comunidades. Este Plan limita la asistencia a las personas que vivan en áreas inundables o susceptibles a deslizamientos. Las personas que no sean elegibles para reparar su vivienda, solo podrán recibir asistencia para ser relocalizadas. Asimismo, los incentivos para atraer inversión a Puerto Rico, como las zonas y fondos de oportunidad, no tienen garantías de que beneficiarán a las comunidades donde se invierte. No todas las comunidades tienen

Ayuda Legal Puerto Rico

es una organización sin fines de lucro que provee educación y apoyo legal gratuito y accesible a personas y comunidades de escasos y medianos recursos. Nuestro lema, conocer tus derechos es poder, nos acerca a una práctica del derecho que promueve el cambio social.

Nuestro programa **Recuperación Justa** aboga por prácticas que informen a las comunidades de sus derechos ante un desplazamiento forzoso, las ayuden a identificar riesgos y alternativas al desplazamiento, para que puedan ejercitar sus derechos y participar en esfuerzos concertados para proteger sus viviendas y comunidades.

las mismas posibilidades de enfrentar un desplazamiento forzoso. Definimos una **comunidad en riesgo de desplazamiento** como una que, por sus condiciones de pobreza, formas de tenencia, o ubicación es vulnerable a acciones para hacerla salir de su espacio. 

Los desplazamientos forzosos pueden incluir procedimientos judiciales

Si no hay un acuerdo de salir voluntariamente, el desplazamiento ocurre mediante dos tipos de procedimientos judiciales: desahucio y expropiación forzosa.

Desahucio

El **desahucio** es un procedimiento, usualmente sumario, mediante el cual la propietaria solicita al tribunal recobrar la posesión de la propiedad a través del lanzamiento de quienes la detentan.¹ Se rige por los artículos 620 al 637 del Código de Enjuiciamiento Civil. Algunas causas para solicitar el desahucio incluyen: la falta de pago del canon de alquiler, el incumplimiento de condiciones esenciales del contrato, el vencimiento del contrato, y por ocupar la propiedad sin autorización (*en precario*). El ordenamiento provee un procedimiento sumario de desahucios para atender los casos de viviendas. Sin embargo, los tribunales tienen la facultad de convertir el procedimiento en uno ordinario, por ejemplo, en aquellos casos complejos² o para lograr una resolución justa, rápida y económica. Los tribunales deben convertir el pleito en uno ordinario cuando existan controversias sobre el título, pues en el proceso sumario no se pueden dilucidar.³

Usualmente, los tribunales celebran una sola vista para atender un desahucio. Durante esa vista la parte demandante debe demostrar que tiene el título de la propiedad o está autorizada a presentar la acción, que la parte demandada ocupa la propiedad, y que la parte demandada ha incumplido con alguna disposición del contrato de arrendamiento o está ocupando la propiedad sin el permiso del titular. Cada casa tiene sus particularidades, pero existen varias defensas que puede ser aplicables:

- Insuficiencia en emplazamiento o diligenciamiento
- Falta de parte indispensable o de jurisdicción

¹ *Autoridad de Tierras v. Volmar*, 196 DPR 5, 9-10 (2016); *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956)

² *Rivera Rivera v. Insular Corp.*, 140 DPR 912 (1996)

³ *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944).

- Evidencia de aceptación de pagos con posterioridad a la presentación de la demanda.⁸
- Existe un conflicto de título, es decir que quien presentó la demanda, no es la dueña de la propiedad. En un desahucio en precario, la usucapión puede ser defensa. Recuerde que la prescripción adquisitiva se configura por el mero paso del tiempo. No requiere una determinación previa del Tribunal para poder reclamarse

Procedimiento sumario de desahucio

Demanda

- Solo se puede acumular con la reclamación de cobro de dinero por cánones de arrendamiento vencidos.



En www.ayudalegalpr.org puede descargar el formulario interactivo de contestación a demanda de desahucio.

Notificación

- Por un método que ofrezca una probabilidad razonable de informar a la demandada sobre la acción.
- No tiene que ser un emplazamiento personal.

Vista

- Ley solo contempla **1 sola vista**.
- Se celebra a los **10 días** desde que se expide la notificación

Sentencia

- **10 días** a partir de la vista.⁴
- Tiene que fijar la cuantía de fianza para la apelación.⁵



Si la sentencia no incluye la cuantía de fianza, el término para apelar no empieza a correr.

Apelación

- Ley no contempla reconsideración.
- Término jurisdiccional de **5 días** a partir de la notificación de la sentencia.⁶
- Requiere el pago de fianza o consignar el importe de la deuda, excepto cuando la demanda es una persona de probada insolvencia económica.⁷

Lanzamiento

- **20 días** desde que la Sentencia es final y firme.

⁴ Art. 625, CÓD. ENJ. CIV

⁵ *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5 (2016).

⁶ Arts. 628-629, CÓD. ENJ. CIV.

⁷ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408 (2009); *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153 (1990); *Molina v. CRUV*, 114 DPR 295 (1983)

⁸ *Campos v. Tribunal Superior*, 75 DPR 370 (1953); *Igartúa v. Ruiz*, 73 DPR 354 (1952); *Morales v. Martínez*, 40 DPR 724 (1930).

En aquellos casos en que la parte demandada es una persona de probada insolvencia económica, edad avanzada, o diversidad funcional, el tribunal ordenará la notificación de la demanda al Departamento de la familia y de la vivienda, o a la Procuradora de personas de edad avanzada, o a la Procuradora de personas con impedimentos, según sea el caso. Estas agencias deben evaluar a las personas, ofrecer asistencia, y rendir un informe al tribunal sobre sus gestiones. Las agencias tienen un término improrrogable de **30 días** para rendir el informe.

Expropiación forzosa

La **expropiación forzosa** es un procedimiento judicial *in rem*, en el que el gobierno actúa para tomar una propiedad privada para un fin público mediando una justa compensación. El requisito de **fin público** implica que la incautación de propiedad sea para alcanzar un propósito gubernamental legítimo y que sea razonable para alcanzar ese propósito. Significa también utilidad social, interés social, o bienestar común.⁹ **Justa compensación**, por su parte, no está definida en la ley, pero el Tribunal Supremo ha dicho que "es aquella que ponga al dueño en una posición pecuniaria tan buena a la que estaría si la propiedad no se hubiera expropiado".¹⁰ No es necesariamente equivalente a valor de mercado. El procedimiento tiene las siguientes etapas:

Resolución de Adquisición

El gobierno adopta una resolución para la expropiación en la que declara el **fin público** y necesidad de la expropiación. También autoriza el uso de fondos públicos para la expropiación.

Petición

Una vez se presenta la petición y se deposita la justa compensación, el tribunal ordena la **transferencia provisional del título** a la entidad expropiante.

Notificación

- A las personas dueñas y/o partes con interés
- Se puede retirar el dinero consignado sin renunciar a cuestionar la cantidad

Vista(s)

Se puede impugnar el fin público, el proceso que se siguió para la expropiación, y/o la cantidad de la compensación.



Los reclamos sobre la existencia de un fin público o la cuantía de la justa compensación no detienen la transferencia provisional del título.


Sentencia

Transferencia formal de propiedad.


⁹ ELA v. Rosso, 95 D.P.R. 501 (1967).

¹⁰ ELA v. Rexco Industries, Inc., 137 D.P.R. 683 (1994).

Una vez se presenta la declaración de adquisición (que puede acompañar la petición) y se haga el depósito en el tribunal del valor de la justa compensación, el título quedará investido en el Estado, y la propiedad deberá considerarse como expropiada y adquirida para el uso del Estado. De hecho, el tribunal puede ordenar inscripción en el Registro de la Propiedad.

 En el caso de las **comunidades especiales**, si la parte demandante es un gobierno municipal, la Ley de comunidades especiales requiere que el municipio realice una consulta comunitaria en la que el 75% de los residentes aprueben de la expropiación. La consulta tiene que hacerse antes de iniciar el procedimiento de expropiación.

Interdicto posesorio

En nuestro ordenamiento, la posesión se protege.¹¹ Es útil reseñar que existe una herramienta legal en beneficio de una persona que ve la posesión de su vivienda afectada: el interdicto posesorio. Nadie está obligada a abandonar su casa, a menos que un tribunal se lo ordene. Si la dueña o quien dice ser la dueña de la propiedad, perturba la posesión de quien la vive, por ejemplo, con amenazas constantes, rompiendo puertas, cambiando las llaves o poniendo candados en las rejas o entrada, quien vive la propiedad puede solicitar un remedio al tribunal.¹² El **interdicto posesorio** se utiliza para que un tribunal le ordene a la persona que deje de afectar la posesión de otra. Para solicitarlo, solo tiene que presentar una petición por escrito en el tribunal municipal correspondiente a dónde ubica la propiedad. No hay que presentar – ni le pueden pedir – prueba de titularidad o de que la persona que solicita el interdicto es dueña de la propiedad. Solo tiene que demostrar que ostenta la posesión de la vivienda.¹³ La persona tiene **un (1) año** desde que pierde o ve afectada su posesión. Ese término para presentar la solicitud de interdicto posesorio es de caducidad, es decir, el término no se puede interrumpir o prorrogar.¹⁴ 

¹¹ Art. 375 del Código Civil.

¹² 32 LPRA § 3561 (2016)

¹³ *Martorell v. Municipio de Dorado*, 70 DPR 380 (1949); *Navedo v. Amato*, 70 DPR 673, 676 (1949)

¹⁴ *Miranda Cruz v. Ritch*, 176 DPR 951 (2009)

Recomendaciones mínimas para trabajar los desplazamientos

Cada situación es única. Sin embargo, podemos hacer algunas recomendaciones generales para abordar procedimientos que conlleven el desplazamiento forzoso de alguna persona o comunidad.

1

- Practique la escucha activa y valide las emociones relacionadas con el proceso. Los procesos de desplazamientos suelen ser dolorosos y difíciles de aceptar. No es raro que las personas desplazadas reaccionen con rabia o que se sientan impotentes y se paralicen ante el procedimiento.
- Transmita a la persona que su caso no es uno aislado y que existen alternativas y apoyo para trabajar la situación.

2

- Identifique si la persona vive en una **comunidad en riesgo de desplazamiento**, es decir, una que, por sus condiciones de pobreza, formas de tenencia, o ubicación, es vulnerable a acciones para hacerla salir de su espacio. Aunque no es posible saber qué comunidad enfrentará un desplazamiento, algunas características de estas comunidades pueden ser:
 - Empobrecidas,
 - con alto porcentaje de tenencia informal,
 - costeras,
 - inundables o susceptibles a deslizamiento,
 - objeto de abandono planificado por parte del Estado,
 - han estado antes bajo amenaza de desplazamiento,
 - con potencial turístico o para otro tipo de construcción,
 - y/o que hayan sido identificadas para reubicación.

3

- Es posible que más personas en la comunidad estén en la misma situación que la persona que recurre a usted. Indague si la persona conoce de otras personas que esté siendo desplazadas.
- Asimismo, verifique si la persona tiene contacto con el liderato de su comunidad o si conoce sobre iniciativas comunitarias para atender el riesgo de desplazamiento. De ser así, aliéntele a conectar con esos esfuerzos.

4

En el caso específico de la persona que solicita su ayuda, tenga presente que es posible que la persona recurra a usted en distintas etapas del proceso. Por ejemplo:

- Recibió una solicitud de desalojo voluntario
- Fue emplazada en una acción de desahucio o expropiación
- Vista señalada
- Tribunal dictó sentencia
- Tribunal emitió orden de lanzamiento

No se desanime porque el caso está en una etapa avanzada. Recuerde que el mecanismo de relevo de sentencia está disponible tanto para el desahucio como la expropiación.

5

Identifique si hay alguna vulnerabilidad particular como menores, adulto mayor, o personas con diversidad funcional. De ser ese el caso, verifique si se ha hecho el referido provisto en ley.

6

Si usted no está en posición de asumir la representación legal de la persona, le puede referir el caso a una entidad que provea educación y acompañamiento legal gratuito, y a utilizar las herramientas educativas disponibles a través de www.ayudalegalpr.org y www.recuperacionjustapr.com.



Este trabajo fue creado por Ayuda Legal Puerto Rico para promover el acceso a la justicia de personas de escasos y moderados recursos. Puede ser compartido libremente sin modificación y dándole la correspondiente atribución al proyecto. No puede ser utilizado con ánimo de lucros.



**AYUDA
LEGAL
PUERTO RICO**