

# EL DERECHO A UN ALQUILER RAZONABLE EN PUERTO RICO: UNA LEGISLACIÓN DESAHUCIADA

## ARTÍCULO

ALEXANDRA VEGLIO SERRACANTE\*

INTRODUCCIÓN.....	529
I. LA LEY DE ALQUILERES RAZONABLES (1942-1995) .....	533
II. POST-DEROGACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES RAZONABLES (1995-2022).....	537
III. PROPUESTAS LEGISLATIVAS PARA ATENDER LA CRISIS DE ARRENDAMIENTOS Y SU POTENCIAL EFECTIVIDAD .....	541
CONCLUSIÓN.....	548

*“Eviction must be considered a traumatic rejection,  
a denial of one’s most basic human needs,  
and an exquisitely shameful experience.”<sup>1</sup>*

## INTRODUCCIÓN

**E**n el 2020, se publicó un estudio longitudinal que evaluó 101 países y estados entre los años 1910 al 2020 respecto a sus regulaciones gubernamentales en cuanto a los arrendamientos.<sup>2</sup> La base de datos del autor evalúa medidas restrictivas que se imponen en estos lugares y sus efectos en la población. Uno de los factores que se monitorea en la base de datos es la fluctuación en la intensidad de las regulaciones del mercado de arrendamiento. Como parte de su análisis, el autor determina que estas fluctuaciones se deben en parte a lo que le llaman *choques exógenos*.<sup>3</sup> Estos choques pueden ser positivos, como el aumento en migración o ingresos; o negativos, como desastres naturales, pandemias o guerras.<sup>4</sup> Cuando los choques exógenos aumentan, se observa una tendencia de una cantidad mayor de legislaciones endureciendo las regulaciones de los arrendamientos.<sup>5</sup>

---

\* Estudiante de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y candidata a grado en mayo de 2024. Editora Ejecutiva del Volumen XCIII de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico.

<sup>1</sup> Michael J Serby et. al., *Eviction as a Risk Factor for Suicide*, PSYCHIATRY ONLINE, (1 de febrero de 2006), <https://ps.psychiatryonline.org/doi/10.1176/appi.ps.57.2.273-b>.

<sup>2</sup> Konstantin Kholodilin, *Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations*, 30 HOUSING POLICY DEBATE 994, 995 (2020), <https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/10511482.2020.1789889?needAccess=true&role=button>.

<sup>3</sup> *Id.* en la pág. 1012.

<sup>4</sup> *Id.*

<sup>5</sup> *Id.*

En los pasados años se ha observado un incremento en el número de arrendamientos en Puerto Rico.<sup>6</sup> En el último censo del 2020, se estimó que alrededor de cuarenta y un por ciento de la población de la isla vive bajo el nivel de pobreza.<sup>7</sup> En seis municipios, entre sesenta y sesenta y cuatro por ciento de sus poblaciones viven en pobreza.<sup>8</sup> Entre huracanes, migraciones, terremotos, pandemias y políticas públicas que han incentivado las inversiones foráneas en detrimento de las locales, como el Código de Incentivos,<sup>9</sup> no debe sorprender entonces que ha resurgido ferozmente el debate de la regulación gubernamental de los arrendamientos en Puerto Rico. Mientras algunos sectores argumentan por la menor intervención posible del Estado en aras de fomentar la libertad contractual, muchos otros han argumentado que es necesario que se regule más esta industria para proteger a los inquilinos.

Actualmente, los arrendamientos están reglamentados solamente por el Código Civil,<sup>10</sup> el proceso de desahucio se regula mediante el Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>11</sup> Sin embargo, este no siempre ha sido el caso. Desde el 1946, rigió la Ley de Alquileres Razonables en Puerto Rico, que creaba una serie de obligaciones para los arrendadores y proveía una serie de protecciones para los inquilinos.<sup>12</sup> Su propósito era estabilizar un mercado volátil que podía surgir como consecuencia de la entrada de Estados Unidos en la Segunda Guerra Mundial, pero no fue derogada hasta el 1995. En ese momento, los legisladores justificaron la derogación estableciendo que la ley se aprobó originalmente con un carácter temporero y que su vigencia era obsoleta debido al cese de la emergencia.<sup>13</sup> Además, argumentaron que su vigencia tenía el efecto de desincentivar el progreso del mercado de arrendamiento.<sup>14</sup>

Cada día más puertorriqueños que arriendan, ya sea para sus viviendas o sus negocios, se están enfrentando cambios significativos atribuibles, en muchas ocasiones, a la gentrificación que imposibilita la permanencia en sus comunidades. En la calle Loíza en

---

6 Ayuda Legal Puerto Rico, *El alquiler y la vivienda digna*, AYUDA LEGAL PUERTO RICO (5 de agosto de 2019), <https://www.ayudalegalpuertorico.org/2019/08/05/el-alquiler-y-la-vivienda-digna/>.

7 *QuickFacts Puerto Rico*, UNITED STATES CENSUS BUREAU, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/PR/IPE120221-IPE12022> (última visita 22 de noviembre de 2023).

8 Red State Data Center of Puerto Rico, *Seis Municipios con al menos 60% de su población en pobreza*, STATE DATA CENTER DE PUERTO RICO (17 de noviembre de 2020), <https://censo.estadisticas.pr/Comunicado-de-prensa/2020-11-17t003801>.

9 Código de Incentivos de Puerto Rico, Ley Núm. 60-2019, 13 LPR §§ 45001-48599 (2021) (El Código incluye una serie de incentivos contributivos para los inversionistas no residentes de Puerto Rico, incluyendo exenciones relacionadas a los bienes inmuebles. Por ejemplo, la sección 2011.03 del Código provee una exención de setenta y cinco por ciento en la contribución sobre propiedades inmuebles para negocios exentos. De una parte, estas políticas han sido defendidas como mecanismos para estimular la economía puertorriqueña. Sin embargo, también han sido severamente criticadas por poner a los locales en desventaja frente a los extranjeros que no tienen que pagar las mismas contribuciones que ellos.).

10 Cód. Civ. PR arts. 1331-1358, 31 LPR §§ 10101-10203 (2015 & Supl. 2023).

11 Cód. Enj. Civ. PR arts. 620-643, 32 LPR §§ 2821-2838 (2017).

12 Ley de Alquileres Razonables en Puerto Rico, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327 (derogada 1995).

13 Ley de Alquileres Razonables en Puerto Rico, Ley Núm. 57-1995, 17 LPR §§ 181-198.

14 Exposición de motivos, Ley de Alquileres Razonables en Puerto Rico, Ley Núm. 464 del 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1331 (derogada 1995).

Santurce, por ejemplo, aproximadamente diez negocios se han visto obligados a cerrar o relocalizarse en el último año por los aumentos de renta excesivos que ha experimentado el área en tiempos recientes.<sup>15</sup> Líderes de la comunidad de Santurce han expresado que, en varios casos, personas que pagaban \$1,000 mensuales de renta han enfrentado aumentos de hasta \$1,000 adicionales al mes.<sup>16</sup> En el condominio Bayola Apartments en Santurce, los inquilinos reportaron un aumento de renta de \$700 a \$1,200 en pocos meses.<sup>17</sup> Por otro lado, en Cabo Rojo, “la proliferación de Airbnbs ha limitado a familias que quieren rentar alquileres a largo plazo”.<sup>18</sup>

Desafortunadamente, esta es una historia que se repite con frecuencia en el Puerto Rico de hoy. Las personas reciben cartas informándoles que alguna persona compró la propiedad que alquilan y que se les aumentará la renta súbitamente. De no estar de acuerdo con el aumento en renta, se les desahuciará y deberán buscar otra propiedad para residir. En otros casos, reciben una carta informándoles que el propietario tiene intención de convertir la propiedad en un alquiler a corto plazo y que deben desalojar en una cantidad corta de tiempo. En este momento, se han destacado comunidades como Santurce, Viejo San Juan, Culebra, Vieques, Dorado, Rincón y Aguadilla como algunas de las más afectadas por el desplazamiento, donde la mediana de alquiler ha aumentado más de veinte por ciento.<sup>19</sup> Sin embargo, las consecuencias de este desplazamiento tienen repercusiones a través de todo Puerto Rico al trastornar el mercado de vivienda.

Es innegable que los aumentos en el costo de vivienda, específicamente de los alquileres, se han reflejado a través de todo el archipiélago. Raúl Santiago Bartolomei, profesor de la Escuela Graduada de Planificación de la Universidad de Puerto Rico, expuso que:

Las alzas en el índice de precio de la vivienda en Puerto Rico, que rondan 15%, “coinciden en tiempo y geográficamente” con el aumento en la concesión de decretos a [inversionistas] residentes y son más notables en áreas donde hay mayor actividad de alquileres a corto plazo, oportunidades de empleo y atracciones naturales.<sup>20</sup>

Dicho de otra manera, aunque no se han hecho estudios formales que establezcan una relación causal entre las compraventas de los beneficiarios de la Ley 60 y los aumentos

---

<sup>15</sup> José Orlando Delgado Rivera, *Aumento en la renta fuerza el cierre de negocios en la calle Loíza*, EL NUEVO DÍA (21 de octubre de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/empresas-comercios/notas/aumento-en-la-renta-fuerza-el-cierre-de-negocios-en-la-calle-loiza/>.

<sup>16</sup> *Id.*

<sup>17</sup> Sharon Minelli Pérez, *Ayuda Legal representa a inquilinos de Santurce que temen perder su techo por aumento en la renta*, EL NUEVO DÍA (30 de junio de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/bienes-raices/notas/ayuda-legal-representa-a-inquilinos-de-santurce-que-temen-perder-su-techo-por-aumento-en-la-renta/>.

<sup>18</sup> Luis D. Alfaro Pérez, *Residentes en Rincón y Cabo Rojo han sido desplazados de sus comunidades*, LA ISLA OESTE, <https://laislaoste.com/la-gentrificacion-arropa-el-oeste-de-puerto-rico/> (última visita 23 de noviembre de 2023).

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> Sharon Minelli Pérez, *Alza en precios de vivienda coincide con aumento en decretos por Ley 22*, EL NUEVO DÍA (4 de enero de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/economia/notas/alza-en-precios-de-vivienda-coincide-con-aumento-en-decretos-por-ley-22/>.

en renta,<sup>21</sup> los datos apuntan a que hay una correlación entre ambos sucesos.<sup>22</sup> La firma Inteligencia Económica, que, como parte de sus labores, se ha dedicado a recopilar datos sobre los costos de vivienda en Puerto Rico, reportó que, entre noviembre de 2021 y mayo de 2022, la mediana de ofrecimiento de alquileres había aumentado de \$1,100 a \$1,600, lo cual representa un aumento de aproximadamente cuarenta y cinco por ciento en tan solo seis meses.<sup>23</sup> En comparación, se reportó que la mediana de renta mensual era \$297.00 en el 2000;<sup>24</sup> \$429.00 en el 2010;<sup>25</sup> y \$484.00 en el 2018.<sup>26</sup>

A pesar de que el propósito de este estudio no es hablar de la gentrificación en Puerto Rico y todos sus efectos en nuestra sociedad, lo cual amerita su propia indagación, es importante hablar del contexto histórico actual para entender por qué se están dando estos debates. Aunque no existe una base de datos oficial en Puerto Rico, se estima que alrededor de un tercio de la población puertorriqueña vive en propiedades alquiladas.<sup>27</sup> Los fenómenos atmosféricos acompañados de la crisis económica y las exenciones contributivas para personas no residentes han exacerbado una crisis de vivienda en Puerto Rico.<sup>28</sup> Por esta razón, se presentaron dos proyectos de ley y una resolución en la Cámara de Representantes que pretenden atender esta situación y brindar soluciones.<sup>29</sup>

La licenciada Ariadna Godreau Aubert, directora ejecutiva de Ayuda Legal Puerto Rico, expuso que:

Nadie puede decir que no hay un problema de vivienda . . . pero es la visión y percepción que se quiere establecer porque no hay políticas públicas que protejan a la gente que alquila . . . No hay una agencia que atienda propiamente el tema de alquiler, está todo fragmentado.<sup>30</sup>

---

21 Código de Incentivos de Puerto Rico, Ley Núm. 60-2019, 13 LPRA §§ 45001-48599 (2021).

22 Minelli Pérez, *supra* nota 20.

23 Sharon Minelli Pérez, *Sube a \$2,990 el alquiler promedio en Puerto Rico*, EL NUEVO DÍA (21 de noviembre de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/bienes-raices/notas/sube-a-2990-el-alquiler-promedio-en-puerto-rico/>.

24 JOSÉ I. ALAMEDA LOZADA & CARLOS ALBERTO RIVERA GALINDO, LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN PUERTO RICO 63 (2005), [https://estadisticas.pr/files/BibliotecaVirtual/estadisticas/biblioteca/AVP\\_LaViviendaInteresSocialPR\\_2005.pdf](https://estadisticas.pr/files/BibliotecaVirtual/estadisticas/biblioteca/AVP_LaViviendaInteresSocialPR_2005.pdf).

25 U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT, COMPREHENSIVE HOUSING MARKET ANALYSIS PUERTO RICO, <https://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/PuertoRico-CHMA-19.pdf>.

26 *Id.*

27 P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 3. Véase, además, Istra Pacheco, *En una posición vulnerable las personas que alquilan vivienda en la Isla*, EL VOCERO (16 de febrero de 2022), [https://www.elvocero.com/actualidad/otros/en-una-posicion-vulnerable-las-personas-que-alquilan-vivienda-en-la-isla/article\\_7do805ba-8eco-nec-bbba-b318ff4ffa16.html](https://www.elvocero.com/actualidad/otros/en-una-posicion-vulnerable-las-personas-que-alquilan-vivienda-en-la-isla/article_7do805ba-8eco-nec-bbba-b318ff4ffa16.html).

28 Para un análisis sobre la crisis de vivienda en Puerto Rico, véase Jennifer Hinojosa & Edwin Meléndez, *The Housing Crisis in Puerto Rico and the Impact of Hurricane María*, CENTER FOR PUERTO RICAN STUDIES, HUNTER COLLEGE (10 de julio de 2018), <https://bibliotecavirtualpr.wordpress.com/2018/07/10/the-housing-crisis-in-puerto-rico-and-the-impact-of-hurricane-maria/>.

29 P. de la C. 1331 de 26 de abril de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.; P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.; R. de la C. 643 de 21 de enero de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.

30 Pacheco, *supra* nota 27.

Ciertamente, en el presente no hay una agencia que atienda el tema del alquiler, pero, como adelanté al principio de este artículo, ese no siempre ha sido el caso. Entonces, ¿qué hizo que se eliminaran esas medidas y por qué no se propuso algo para sustituirlas? Más allá de eso, ¿cuáles son las soluciones que se están proponiendo y cuán efectivas pueden ser para manejar una crisis de vivienda en el siglo XXI?

## I. LA LEY DE ALQUILERES RAZONABLES (1942-1995)

Para entender el surgimiento de la Ley de Alquileres Razonables, es prudente hacer un pequeño recuento del contexto histórico del momento. A principios del 1942, los Estados Unidos continuaban recuperándose de la Gran Depresión y apenas habían entrado en la Segunda Guerra Mundial después del ataque japonés en *Pearl Harbor*. El Congreso estadounidense, en respuesta a los sucesos históricos y como una medida de controlar la inflación súbita, aprueba la Ley de Emergencia para el Control de Precios de 1942 en enero de ese año.<sup>31</sup> Al firmar la ley, el presidente Roosevelt expresa:

*The Emergency Price Control Act of 1942 is an important weapon in our armory against the onslaught of the Axis Powers.*

*Nothing could better serve the purposes of our enemies than that we should become the victims of inflation. The total effort needed for victory means, of course, increasing sacrifices from each of us, as an ever larger portion of our goods and our labor is devoted to the production of ships, tanks, planes, and guns. Effective price control will insure that these sacrifices are equitably distributed.*

*The Act, taken all in all, is a workable one. It accomplishes the fundamental objectives of setting up a single Administrator and empowering him to establish maximum prices and rents over a broad field, to prohibit related speculative and manipulative practices, and to buy and sell commodities in order to obtain the maximum production. To make price and rent control effective, the Administrator is given adequate powers to license persons subject to the Act, to investigate and enjoin attempted violations, and to bring about the commencement of criminal proceedings against violators.*<sup>32</sup>

Cuatro años después, los legisladores puertorriqueños toman inspiración del estatuto federal, crean la Ley de Alquileres Razonables y la aprueban el 25 de abril de 1946 para complementar y eventualmente suplantarla.<sup>33</sup> Sin embargo, aunque la intención de los legisladores era que rigiera a partir del 30 de junio de 1946, se suspendió su efectividad hasta el 30 de junio de 1947, fecha en que la Ley de Emergencia para el Control de Precios expiró y se determinó que había desocupado el campo.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Emergency Price Control Act of 1942, Pub. L. No. 77-421, 56 Stat. 23 (1942).

<sup>32</sup> FRANKLIN D. ROOSEVELT, THE PUBLIC PAPERS AND ADDRESSES OF FRANKLIN D. ROOSEVELT 67-68 (1942) (énfasis suplido).

<sup>33</sup> Exposición de motivos, Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327 (derogada 1995).

<sup>34</sup> Aura Lidia Rivas, *Interpretación de la ley de alquileres razonables por el Tribunal Supremo de Puerto Rico*, 20 REV. JUR. UPR 276, 282 (1951).

En su primera oración, la Exposición de Motivos de la ley criolla plantea claramente su *raison d'être* que “[e]l problema de la vivienda es uno de los más serios con que se confronta el pueblo de Puerto Rico”.<sup>35</sup> Con esta frase, los legisladores establecen claramente que su prioridad es el bien social de la vivienda asequible para todos. Proceden inmediatamente después a enumerar algunos de estos problemas a los que se enfrentan: la densidad poblacional, la migración de la población de las áreas rurales a los centros urbanos, las especulaciones arbitrarias y abusivas de los arrendamientos, los factores económicos de Puerto Rico, entre otros.<sup>36</sup>

Según los legisladores, 135,786 familias vivían en propiedades arrendadas para el momento en que se aprobó la ley.<sup>37</sup> Muchos arrendadores de viviendas y negocios, habían comenzado a aumentar casi arbitrariamente los cánones de arrendamiento, en algunos casos excediéndose del 200% del canon original.<sup>38</sup> Notablemente, al hablar de los edificios comerciales, resaltan que “[e]stas prácticas de agiotaje menoscaban la libertad de contratación, imponen costes injustificados a la industria y . . . causan daño a la economía de la Isla”.<sup>39</sup> Ante este panorama, se decidió que era meritorio entonces fijar políticas que regularan el inquilinato.<sup>40</sup>

La Ley de Alquileres Razonables aplicaba específicamente a viviendas con cánones menores de \$200.00 o, en el caso de propiedades alquiladas por comercios, menores de \$400.00.<sup>41</sup> A modo de comparación, según el U.S. Bureau of Labor Statistics, \$200.00 en abril del 1942 tenían el poder adquisitivo de \$3,831.27 en enero del 2024, mientras que \$400.00 tenían el poder adquisitivo de \$7,662.53 en el mismo mes.<sup>42</sup>

¿Cuáles fueron las normas que impusieron los legisladores para regular el mercado de alquileres y proteger la libertad contractual? Para empezar, con el propósito de mantener un récord de las propiedades a las que se le aplicaría la ley, todos los propietarios estaban obligados a inscribir sus propiedades destinadas a alquiler, incluyendo aquellas destinadas para vivienda y para comercio.<sup>43</sup> Sin embargo, principalmente, la ley estabilizó los cánones de arrendamiento a aquellos que regían el primero de octubre de 1942, prohibiendo en muchos casos el cobro de un alquiler mayor.<sup>44</sup> A este canon se le denomina en la ley como el alquiler básico.<sup>45</sup> Al mismo tiempo, se creó una Oficina de Administración de Precios de Puerto Rico, que sería dirigida por un Administrador de Precios (en adelante, “Administrador”).<sup>46</sup> El rol de este Administrador consistía en hacer análisis económicos

---

35 Exposición de motivos, Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327 (derogada 1995).

36 *Id.* en la pág. 1329.

37 *Id.*

38 *Id.* en la pág. 1331.

39 *Id.*

40 *Id.*

41 Soriano Tavárez v. Rivera Anaya, 108 DPR 663, 669 (1979).

42 UNITED STATES BUREAU OF LABOR STATISTICS, CONSUMER PRICE INDEX INFLATION CALCULATOR, [https://www.bls.gov/data/inflation\\_calculator.htm](https://www.bls.gov/data/inflation_calculator.htm) (última visita 23 de noviembre de 2023).

43 Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1343 (derogada 1995).

44 *Id.* en la pág. 1335 y 1339.

45 *Id.* en la pág. 1335.

46 *Id.* en las págs. 1333-35.

sobre la importancia comercial de los pueblos, entre otros factores, y utilizar estos datos para autorizar aumentos *razonables* en los cánones.<sup>47</sup>

A pesar de esto, los cánones jamás podrían alcanzar cifras mayor del cincuenta por ciento del alquiler básico, aunque las partes podían pactar un canon menor al alquiler razonable si así lo deseaban.<sup>48</sup> Contrario a esto, el Administrador sí podía fijar cánones menores al alquiler básico si entendía que el alquiler básico o un alquiler posterior era “excesivo, irrazonable u opresivo”.<sup>49</sup> Si la vivienda estaba amueblada, se podía autorizar un aumento no mayor del veinte por ciento del importe de alquiler.<sup>50</sup> La ley además imponía un alquiler razonable de los solares en donde estuviesen enclavados viviendas o edificaciones destinadas a negocios, prohibiendo que se cobrara más del doce por ciento del valor de tasación de estos.<sup>51</sup>

No obstante, la ley proveía mecanismos para que los caseros pudiesen solicitar que se autorizara el aumento del canon razonable si el inquilino tenía una opción de compra y los pagos se acreditarían al precio de compra.<sup>52</sup> También se podían solicitar aumentos cuando se hacían mejoras significativas y fundamentales a la propiedad o se impusieran contribuciones adicionales que lo ameritaran.<sup>53</sup>

Siempre y cuando el inquilino se mantuviera pagando el canon, no se le podía desahuciar y se entendía el contrato renovado por los plazos estipulados en este durante la vigencia de la ley.<sup>54</sup> Para poder desahuciar a un inquilino, la ley proveía una serie de causales limitadas. Estas incluían: (1) cuando el inquilino incumpliera con el pago en los términos convenidos en el contrato; (2) cuando el inquilino usara la propiedad para fines ilegales o inmorales; (3) si subarrendaba la propiedad sin autorización del dueño; (4) cuando el propietario de buena fe quería recobrar su propiedad para demolerla y hacer otra construcción, siempre y cuando ya hubiese obtenido los permisos pertinentes; (5) cuando el inquilino causaba daños en la propiedad, fuese por malicia o negligencia; (6) para recuperar la propiedad con el propósito de hacerla su residencia principal, siempre y cuando no tuviese otra propiedad disponible en el área.<sup>55</sup>

Así, aunque estaban limitadas por ciertas restricciones, se pretendía proveer protecciones para los inquilinos. Los legisladores entendieron que era necesario ayudar a los más vulnerables en la relación de arrendador y arrendatario. Esta mentalidad persistió a través del resto del siglo, ya que la ley continuó vigente durante casi cinco décadas. En el 1992, el Tribunal Supremo, refiriéndose a la ley, expresó que “[a]unque en su origen respondió al estado de emergencia surgido a raíz de la Segunda Guerra Mundial, su

---

47 *Id.* en la pág. 1335.

48 *Id.* en las págs. 1335 y 1339.

49 *Id.* en la pág. 1335.

50 *Id.* en la pág. 1339.

51 *Id.* en las págs. 1338-39.

52 *Id.* en la pág. 1339.

53 *Id.*

54 Cód. Civ. PR art. 1471, 31 LPR § 4092 (2015) (derogado 2020) (en el Código Civil del 1930, cuando no se fijaba un plazo, los contratos se entendían anuales si se fijaba un alquiler anual, mensuales si se fijaba uno mensual y así sucesivamente).

55 Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1345-49.

vigencia trascendió esa época como instrumento del Gobierno para solucionar, en parte, el problema de la escasez de vivienda”.<sup>56</sup> Como bien expuso el Tribunal Supremo, la Ley de Alquileres Razonables era un mecanismo de política pública que reflejaba una de las prioridades más básicas del Gobierno: proveer la mejor oportunidad para que el pueblo pudiese tener acceso a vivienda. Sin embargo, todo esto cambió con la derogación de la ley a mediados de la década de los noventa.

En el 1995, los legisladores, en un cambio drástico de la política pública que había existido desde hacía medio siglo, derogaron la Ley de Alquileres Razonables.<sup>57</sup> Para justificar su decisión, citaron la misma ley, que estipulaba que la intención de los legisladores en los años cuarenta era que esta tuviese un carácter temporero. La ley se había aprobado como un mecanismo de combatir la inflación “provocada por el disloque de los mecanismos de oferta y demanda de viviendas y locales comerciales para alquiler que ocasionó la Segunda Guerra Mundial . . . Bajo cualquier interpretación razonable, la mencionada emergencia cesó hace mucho tiempo”.<sup>58</sup>

Resulta más que evidente que la emergencia que suscitó la creación de la ley había culminado mucho antes. Sin embargo, ¿esto quería decir que se debía remover cualquier tipo de protección significativa para los inquilinos? ¿Acaso el hecho de que no haya una situación de emergencia amerita que se deje a los inquilinos desprovistos de cualquier amparo? En lugar de reexaminar la legislación desde un lente moderno y ajustarla a las necesidades de la sociedad de los años noventa, se determinó que era un *anacronismo* excesivamente prolongado; que solo servía para desincentivar el mercado de alquileres y evitar mejoramientos de las propiedades que se arrendaban.<sup>59</sup> A pesar de esto, no mencionan la existencia de evidencia robusta que apoyara esta conclusión.

En el informe positivo del proyecto, se menciona que el Secretario de Vivienda endosó la aprobación del proyecto expresando que: “[l]a responsabilidad de subsidiar a las familias de escasos recursos es del Estado, no de la empresa privada. Estamos de acuerdo con el legislador en que la Ley cuya derogación se pretende, puede estar sacando del mercado de alquiler las propiedades, no empece la necesidad que hay de viviendas”.<sup>60</sup> Estas expresiones, a las que la Asamblea Legislativa hizo eco,<sup>61</sup> denotan un cambio significativo en la priorización de políticas públicas de parte del Estado, desde ver la Ley de Alquileres Razonables como un bien social necesario que debe de ir por encima de los intereses

---

56 Sucn. Cabassa Voustad v. Ervin Rivera, 130 DPR 823, 827 (1992) (énfasis suplido).

57 Exposición de motivos, Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 57-1995, 1995 LPR 302.

58 *Id.* en las págs. 302-03.

59 *Id.*

60 Informe Positivo sobre el P. del S. 721, Com. de la Vivienda, Senado de Puerto Rico, 14 de octubre de 1994, 4ta. Ses. Ord., 12ma. Asam. Leg., en la pág. 5.

61 La Comisión de la Vivienda expuso:

La existencia de los programas de asistencia, estatales y federales, no dejará desamparados a las familias desprovistas de una vivienda propia. Todas las agencias y organizaciones citadas ante esta Comisión coincidieron que la Ley de Alquileres Razonables no está cumpliendo ningún cometido. Como cuestión de hecho algunas personas sugirieron su derogación total e inmediata.

*Id.* en la pág. 7.

económicos de unos particulares, a verla como un estorbo para la empresa privada que debe ser derrumbado a toda costa.

## II. POST-DEROGACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES RAZONABLES (1995-2022)

Dado a que no se suplantó la derogación de la Ley de Alquileres Razonables con otra legislación similar, solo permanecen dos códigos que establecen normas para los arrendamientos: el Código Civil y el Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>62</sup> El primero plantea las obligaciones generales que tienen ambos los arrendadores y los arrendatarios; y el segundo, regula específicamente el proceso de desahucio.

El Código Civil de Puerto Rico se dedica principalmente a definir el arrendamiento y a establecer las obligaciones de cada parte. Para los inquilinos, las protecciones que esto provee son limitadas. Primeramente, el Código estipula que cuando no se pacte algo distinto, se presume que el contrato tiene un término de un año.<sup>63</sup> Además, si el arrendador fallece o enajena el bien arrendado, en este caso el bien inmueble, no se afecta la duración del arrendamiento.<sup>64</sup> Si el arrendamiento es una vivienda y el arrendatario fallece, se permite que las personas que hayan estado viviendo con el occiso durante los seis meses anteriores al fallecimiento lo sustituyan.<sup>65</sup> Respecto a las obligaciones que le impone al arrendador, establece que debe:

- (a) Entregar el bien al arrendatario en un estado adecuado para el uso; (b) realizar o pagar las mejoras necesarias para el uso; (c) llevar a cabo las reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable, luego de que el arrendatario le haya avisado sobre la existencia de la avería; (d) abstenerse de realizar mejoras que disminuyan el uso convenido; y (e) recibir el bien, una vez concluido el arrendamiento.<sup>66</sup>

Finalmente, le permite al inquilino resolver el contrato cuando el arrendador incumple sus obligaciones de conservar el bien inmueble, incumple las garantías relacionadas con la evicción o le priva del uso parcial del bien.<sup>67</sup> En la alternativa, puede solicitar una rebaja proporcional durante el tiempo que se le privó del uso.<sup>68</sup> A pesar de que el Código Civil provee este tipo de mecanismo compensatorio, es primordial recalcar que en la práctica es improbable que un inquilino tenga el conocimiento legal y los recursos económicos para solicitar esta vía. Aunque el Tribunal no recopila estadísticas de los casos que se llevan ante su consideración, la organización Ayuda Legal Puerto Rico ha hecho estudios en donde ha determinado que el noventa y cinco por ciento de los inquilinos acuden al

---

<sup>62</sup> COD. CIV. PR arts. 1331-1358, 31 LPRA §§ 10101-10203 (2015 & Supl. 2023); Cód. ENJ. CIV. PR arts. 620-34, 32 LPRA §§ 2821-2838 (2017).

<sup>63</sup> 31 LPRA § 10103 (no existía un artículo equivalente en el Código Civil de 1930).

<sup>64</sup> *Id.* § 10104 (no existía un artículo equivalente en el Código Civil de 1930).

<sup>65</sup> *Id.*

<sup>66</sup> *Id.* § 10161 (el artículo correspondiente en el Código Civil del 1930 era el art. 1444).

<sup>67</sup> *Id.* § 1349 (el artículo correspondiente en el Código Civil del 1930 era el art. 1077).

<sup>68</sup> *Id.*

Tribunal sin representación legal en procesos de desahucio.<sup>69</sup> Conociendo estos números, se pudiese inferir que el número de personas que conocen de estos mecanismos y, si es que conocen de ellos, que tengan los recursos económicos para llevar una acción civil exitosa, es mínimo.

El Código de Enjuiciamiento Civil, a su vez, provee el procedimiento mediante el cual se desahucia a un inquilino. Toda persona que tiene derecho al disfrute de la propiedad, y sus causahabientes, tienen derecho a promover el desahucio contra la persona que esté disfrutando de la propiedad sin pagar un canon.<sup>70</sup> El Código promueve que el proceso del juicio en sí sea lo más expedito posible y la legislatura ha acortado el tiempo que debe tomar a través de los años.<sup>71</sup> Actualmente, se exige que se celebre la vista dentro de los diez días siguientes a la presentación de la reclamación.<sup>72</sup> Una vez celebrada la vista, el juez tiene diez días para emitir una sentencia declarando la demanda con lugar o no.<sup>73</sup> Si se está desahuciendo a una persona por incumplimiento de pago, la única evidencia que se le permite presentar es un recibo u otro documento que verifique el pago.<sup>74</sup> Una vez se dicta la sentencia, se ordena el lanzamiento del inquilino desde que la sentencia es final y firme.<sup>75</sup>

El Código provee limitadas protecciones para los inquilinos demandados. Dispone en el artículo 623 que se le debe de notificar al demandado para poder celebrar el juicio de desahucio.<sup>76</sup> Una vez se le ha notificado, si decide comparecer, el inquilino tiene derecho a que un juez le escuche acorde con lo que dispone su derecho constitucional al debido proceso de ley.<sup>77</sup> Además, establece que si el Tribunal ha determinado la insolvencia económica de la familia contra la cual procede el desahucio, debe emitir un informe sobre las ayudas que se les debe proveer en un término improrrogable de treinta días.<sup>78</sup> El término para el lanzamiento en esos casos será de veinte días improrrogables y solo se puede hacer el lanzamiento con la presencia de un funcionario del Departamento de la

---

69 Ayuda Legal Puerto Rico, *Memorial de Ayuda Legal Puerto Rico en relación con los Proyectos de la Cámara 1242 y 1331 y la Resolución Conjunta 643*, P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, Com. de la Vivienda y Desarrollo Urbano, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., 10 de junio de 2022, en la pág. 3; R. de la C. 774 13 de junio de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam., en la pág. 2; Véase, además, Ayuda Legal Puerto Rico, *Exigen Garantías Adecuadas para proteger los derechos de Residentes de vivienda pública demandados en desahucio por impago*, AYUDA LEGAL PUERTO RICO, (5 de septiembre de 2022), <https://www.ayudalegalpuertorico.org/2022/09/05/exigen-garantias-ade-cuadas-para-proteger-los-derechos-de-residentes-de-vivienda-publica-demandados-en-desahucio-por-impago/#:~:text=Legal%20Puerto%20Rico-,Exigen%20Garant%C3%ADas%20Adecuadas%20para%20proteger%20los%20derechos%20de%20Residentes%20de,demandados%20en%20desahucio%20por%20impago&text=De%20los%20datos%20recopilados%20por,por%20impago%20en%20los%20tribunales>.

70 Cód. ENJ. CIV. PR arts. 620-21, 32 LPRA §§ 2821-22 (2017).

71 *Id.* §§ 2826 & 2831 (enmendando el Código de Enjuiciamiento Civil para exigir que el juez dictara sentencia dentro de un término mandatorio no mayor de diez días laborales. Además, disminuyeron el término para apelar la sentencia de treinta a cinco días).

72 *Id.* § 2824.

73 *Id.* § 2826.

74 *Id.* § 2829.

75 *Id.* § 2836.

76 *Id.* § 2824.

77 CONST. PR art. II, § 7; CONST. EE. UU., enm. V, XIV.

78 32 LPRA § 2824 (2017).

Familia y uno del Departamento de la Vivienda, designados por los respectivos secretarios de cada departamento.<sup>79</sup> Similarmente, si el demandado que se pretende desahuciar es un adulto mayor o tiene algún impedimento, se le debe de notificar a la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada o a la Oficina del Procurador de Personas con Impedimentos.<sup>80</sup>

Si se compara con la Ley de Alquileres Razonables, se pueden ver claramente las medidas que se tomaron para debilitar la posición de los inquilinos. Al eliminar las protecciones limitadas que existían, se abre la puerta a que los caseros puedan aumentar el canon de arrendamiento y desahuciar de inmediato al inquilino que no lo pueda pagar.

Es vergonzoso pensar que la máxima protección que le da el Estado a los inquilinos son veinte días antes de que sus vidas sean desarraigadas. El sociólogo Matthew Desmond, que, como parte de su labor, estudia los efectos de los desahucios en las personas, ha expresado que tener una vivienda fija trae consigo una estabilidad psicológica.<sup>81</sup> De otro lado, existe literatura que demuestra los efectos adversos que trae consigo la carencia de una vivienda fija y el proceso de desahucio. Algunos profesionales de la salud han identificado el desahucio como un posible precursor de suicidio.<sup>82</sup> Las personas que se han enfrentado a un proceso de desahucio tienen una probabilidad de aproximadamente quince por ciento más alto que otros de ser despedidos.<sup>83</sup> La precariedad de vivienda naturalmente es un estresor notable que resulta en un peor desempeño laboral.<sup>84</sup> Según el autor, durante el año después de un desahucio, las personas carecen de necesidades básicas como electricidad y comida a niveles veinte por ciento más altos que el resto de la población.<sup>85</sup> Estos factores, que los científicos sociales llaman *dificultades materiales*,<sup>86</sup> se juntan y desenlazan en desafíos

---

79 *Id.* § 2836.

80 *Id.* § 2824.

81 MATTHEW DESMOND, *EVICTED: POVERTY AND PROFIT IN THE AMERICAN CITY* 268 (2016).

82 Desmond expone:

*Then there is the toll eviction takes on a person's spirit. The violence of displacement can drive people to depression and, in extreme cases, even suicide. One in two recently evicted mothers reports multiple symptoms of clinical depression, double the rate of similar mothers who were not forced from their homes. Even after years pass, evicted mothers are less happy, energetic, and optimistic than their peers. When several patients committed suicide in the days leading up to their eviction, a group of psychiatrists published a letter in *Psychiatric Services*, identifying eviction as a "significant precursor of suicide." The letter emphasized that none of the patients were facing homelessness, leading the psychiatrists to attribute the suicides to eviction itself. "Eviction must be considered a traumatic rejection," they wrote, "a denial of one's most basic human needs, and an exquisitely shameful experience." *Suicides attributed to evictions and foreclosures doubled between 2005 and 2010, years when housing costs soared.**

*Id.* en la pág. 270 (énfasis suplido).

83 *Id.* en la pág. 269 (citando a Matthew Desmond & Carl Gershenson, *Housing and Employment Insecurity Among the Working Poor*, 63 *SOCIAL PROBLEMS* 46, 54 (2016)).

84 DESMOND, *supra* nota 81, en la pág. 269.

85 *Id.*

86 El autor define las *dificultades materiales* así:

*This—the loss of your possessions, job, home, and access to government aid—helps explain why eviction has such a pronounced effect on what social scientists call "material hardship," a measure of the texture of scarcity. Material hardship assesses, say, whether families experience hunger or*

para las personas desahuciadas por años después del evento.<sup>87</sup> Como expone Desmond: “[e]viction does not simply drop poor families into a dark valley, a trying yet relatively brief detour on life’s journey. It fundamentally redirects their way, casting them onto a different, and much more difficult, path. Eviction is a cause, not just a condition, of poverty.”<sup>88</sup> El desahucio es un recurso legal devastador para las vidas de los inquilinos. Considerando las consecuencias del desahucio, no puede ser aceptable que la mayor protección provista a los inquilinos sea conceder un término improrrogable de veinte días para irse de sus casas.

El razonamiento del legislador en los pasados treinta años ha sido que estas medidas desreguladoras son necesarias para promover el disfrute de la propiedad y el mercado del arrendamiento. La lógica que pretenden venderle a los ciudadanos es que, si se permite el desahucio expedito, esto resultará en una cantidad mayor de propiedades de superior calidad disponibles en el mercado en todo momento. Sin embargo, al menos en el presente, esto parece ser más fantasía que realidad. Cada día menos propiedades se encuentran disponibles en el mercado para alquileres a largo plazo, ya que sus propietarios han determinado que pueden sacarles mejor provecho en el mercado de alquileres a corto plazo.<sup>89</sup>

Un ejemplo particular de esto se ha visto con las víctimas de violencia doméstica. En la organización Casa Protegida Julia de Burgos, la directora ejecutiva ha expresado que el proceso de reubicación de las víctimas de violencia doméstica en hogares transitorios se ha dificultado en tiempos recientes.<sup>90</sup> Un proceso que antes tomaba aproximadamente un mes, ahora toma aproximadamente tres o cuatro por la escasez de opciones de alquileres a largo plazo a un precio asequible para las víctimas.<sup>91</sup>

En el caso de una persona a quien se le ha aumentado la renta súbitamente y se le desahucia por incumplimiento de pago, ¿es realista esperar que consiga otra propiedad para alquilar a un precio asequible dentro del término dispuesto en la ley para un lanzamiento? Las noticias de los últimos años manifiestamente responden a esta pregunta en la negativa. Cada día las viviendas en Puerto Rico se comercializan más y se convierte cada vez más difícil poder obtener una vivienda, sea comprada o alquilada. El profesor Santiago Bartolomei reportó que la comercialización de muchas propiedades que se han adquirido para alquileres a corto plazo ha resultado en la gentrificación de comunidades.<sup>92</sup> Esta gentrificación resulta en la continua y exponencial disminución de propiedades disponibles para alquileres a largo plazo. Tomando esto en consideración junto con otros

---

*sickness because food or medical care is financially out of reach or go without heat, electricity, or a phone because they can’t afford those things.*

*Id.* (énfasis suplido).

<sup>87</sup> *Id.*

<sup>88</sup> *Id.* en la pág. 271.

<sup>89</sup> Raúl Santiago Bartolomei et al., *The Impact of Short-Term Rentals in Puerto Rico: 2014-2020*, CENTER FOR A NEW ECONOMY (12 de diciembre de 2022), <https://grupocne.org/2022/12/12/the-impact-of-short-term-rentals-in-puerto-rico-2014-2020/#regulatory-landscape>.

<sup>90</sup> Valeria María Torres Nieves, *La gentrificación desplaza a sobrevivientes de violencia doméstica*, CENTRO DE PERIODISMO INVESTIGATIVO (28 de abril de 2022), <https://periodismoinvestigativo.com/2022/04/la-gentrificacion-desplaza-a-las-sobrevivientes-de-violencia-domestica/>.

<sup>91</sup> *Id.*

factores, como la crisis económica, la imagen que se pinta es una poco prometedora, donde cada día hay menos propiedades disponibles para alquiler. Entonces, si los sucesos señalan a que el panorama que plantearon los legisladores en el 1995 cuando derogaron la Ley de Alquileres Razonables no coincide con la realidad del 2023, ¿se puede justificar que la política pública siga siendo proteger a la empresa privada de arrendamientos, tanto a corto como a largo plazo, a toda costa?

### III. PROPUESTAS LEGISLATIVAS PARA ATENDER LA CRISIS DE ARRENDAMIENTOS Y SU POTENCIAL EFECTIVIDAD

Como se menciona al principio de este artículo, los choques exógenos en una sociedad usualmente culminan en el endurecimiento de las regulaciones sobre los arrendamientos.<sup>93</sup> En un archipiélago como Puerto Rico, que ha sufrido una multitud de choques en los pasados veinte años, y especialmente en los últimos cinco, la única sorpresa es que ha tomado tanto tiempo la creación de legislación que proteja a los inquilinos de alguna manera más allá de lo que existe en el presente y se convirtiera en un tema de debate significativo. Es momento de que la Legislatura encuentre un balance entre fomentar el crecimiento económico y ofrecer mecanismos para proteger a los más vulnerables en estas relaciones contractuales: los inquilinos. En una movida que se inclina hacia este tipo de pensamiento, se han presentado tres medidas legislativas que proponen soluciones a la crisis de arrendamientos: el PC 1331, el PC 1242 y la RC 643.<sup>94</sup>

El Proyecto de la Cámara 1331 propone la meta que, en teoría, es la más sencilla de las tres medidas. Esta consiste en “[e]stablecer un registro digital de viviendas de alquiler privado en Puerto Rico que contenga al menos los datos de perfil de los arrendadores y arrendatarios de la propiedad”.<sup>95</sup> El propósito de esto sería proveerle datos concretos al Gobierno para poder determinar si hay una crisis de alquiler con evidencia más concreta que la anecdótica que tenemos disponible actualmente y qué ayudas se le deben proveer a los arrendatarios.<sup>96</sup> Los legisladores argumentan que, entre otras cosas, la falta de este tipo de recurso deja a los inquilinos con insuficientes “ayudas sobre desahucios o beneficios por desastres”.<sup>97</sup>

Además de la creación de un registro, se propone la promoción de programas del Departamento de Vivienda que pueden ayudar a los inquilinos y arrendatarios.<sup>98</sup> Esto serviría, por ejemplo, para promover el uso de programas como el Programa de Asistencia para el Pago de Rentas, conocido también como COVID Renta, que, según el portal gubernamental, había desembolsado aproximadamente \$213 millones en septiembre de

---

92 Raúl Santiago Bartolomei, *supra* nota 89.

93 Kholodilin, *supra* nota 2, en la pág. 1012.

94 P. de la C. 1331 de 26 de abril de 2022, 3ra. Ses. Ord., 19na Asam. Leg.; P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.; R. de la C. 643 de 21 de enero de 2022, 3ra. Ses. Ord., 19na Asam. Leg.

95 P. de la C. 1331 de 26 de abril de 2022, 3ra. Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 3.

96 *Id.* en la pág. 1.

97 *Id.*

98 *Id.* en la pág. 2.

2022 a 72,082 familias puertorriqueñas para asistir a los inquilinos con sus pagos de renta.<sup>99</sup> El gobierno federal estableció este programa en el 2021 como respuesta a los cierres de emergencia suscitados por la pandemia del COVID-19.<sup>100</sup> Es esencial promover este tipo de programa porque, de no haberse usado los fondos para el fin provisto, se tendrían que devolver al gobierno federal sin poder ser aprovechados al máximo por familias puertorriqueñas que los necesitaran.<sup>101</sup>

La segunda medida presentada es la Resolución de la Cámara 643.<sup>102</sup> El propósito de esta es ordenar a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes a realizar una investigación sobre la gentrificación en Puerto Rico y sus efectos en quienes residen en la Isla.<sup>103</sup> Además, ordena que se propongan “soluciones que reivindiquen el derecho a la vivienda de todas las personas en Puerto Rico”.<sup>104</sup> La Cámara aprobó esta medida el 29 de marzo de 2022 y lo refirió para que se investigue y se emita un informe antes de terminar este cuatrienio en el 2024.<sup>105</sup>

Aunque esta resolución no trata exclusivamente sobre los arrendamientos, ya sea a corto o largo plazo, su aprobación es fundamental para los intereses de los inquilinos, ya que, como se ha expuesto a través de este artículo, existe evidencia anecdótica y circunstancial que apoya el planteamiento de que la gentrificación ha tenido un efecto enorme en el mercado de alquileres a largo plazo. Como expuso la Asociación de Vecinos del Viejo San Juan en una de las vistas públicas que atendía estas medidas: “[l]a proliferación de alquileres a corto plazo disminuye la disponibilidad de alquileres a largo plazo y aumenta el precio de los alquileres. Si no se reglamenta para limitar los alquileres a corto plazo, el desplazamiento seguirá en aumento”.<sup>106</sup> Mediante esta investigación que está llevando a cabo la Cámara de Representantes, se puede identificar y comenzar a regular diversas áreas, incluyendo los alquileres a corto plazo, para beneficiar a la población puertorriqueña.

Finalmente, el último proyecto que se está evaluando, y el que ha suscitado más controversia entre los tres, es el Proyecto de la Cámara 1242.<sup>107</sup> Este pretende crear lo que

---

99 Departamento de la Vivienda, PROGRAMA DE ASISTENCIA DE RENTA, <https://covidrenta.org/Account/Login?ReturnUrl=%2F> (última visita 29 de febrero de 2024). Véase, además, Pacheco, *supra* nota 27; Gloria Ruiz Kuilan, *Aún está disponible la ayuda federal para el pago de renta, luz y agua*, EL NUEVO DÍA (13 de febrero de 2022), <https://www.elnuevodia.com/noticias/gobierno/notas/aun-esta-disponible-la-ayuda-federal-para-el-pago-de-renta-luz-y-agua/>.

100 *Vivienda anuncia nuevo programa de Asistencia para Pagos de Alquiler*, LA FORTALEZA (19 de julio de 2021), <https://www.fortaleza.pr.gov/comunicados/vivienda-anuncia-nuevo-programa-de-asistencia-para-pagos-de-alquiler>.

101 Yaritza Rivera Clemente, *Sobre 85,000 solicitudes aprobadas para el pago de renta en Puerto Rico*, EL VOCERO (9 de septiembre de 2023), [https://www.elvocero.com/gobierno/agencias/sobre-85-000-solicitudes-aprobadas-para-el-pago-de-renta-en-puerto-rico/articulo\\_31e4fic8-4eb9-11ee-89e3-2385517181ef.html](https://www.elvocero.com/gobierno/agencias/sobre-85-000-solicitudes-aprobadas-para-el-pago-de-renta-en-puerto-rico/articulo_31e4fic8-4eb9-11ee-89e3-2385517181ef.html).

102 R. de la C. 643 de 21 de enero de 2022, 1ra. Ses. Ord., 19na Asam. Leg.

103 *Id.* en la pág. 1.

104 *Id.*

105 *Id.*

106 Asociación de Vecinos del Viejo San Juan, R. de la C. 643 de 21 de enero de 2022, Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, 1ra. Ses. Ord., 19na Asam., 13 de octubre de 2022, en la pág. 1. Véase, además, Antonio Gómez, *Proyecto que propone control en rentas podría ser inconstitucional*, NOTICEL (14 de octubre de 2022), <https://www.noticel.com/legislatura/ahora/economia/top-stories/20221014/proyecto-que-propone-control-en-rentas-podria-ser-inconstitucional/>.

107 P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.

se conocería como la *Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico* y establecer como política pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de los inquilinos.<sup>108</sup> La exposición de motivos del proyecto comienza con el artículo veinticinco de la Declaración Universal de Derechos Humanos, planteando así claramente cuál debe de ser la prioridad del Gobierno puertorriqueño: proveer vivienda adecuada a sus ciudadanos.<sup>109</sup> Como mecanismos para acercarse a este fin, aspira a establecer una serie de limitaciones al incremento en costo y el desahucio y volver a tener un Registro de Precios de Alquiler de Puerto Rico.<sup>110</sup>

El proyecto propone prohibir el aumento del arrendamiento acordado durante el primer año del contrato; obligar al arrendador a notificar por escrito y a la mano cualquier incremento después del primer año, fundamentándolo con un cómputo; prohibir más de un incremento anual; y prohibir un incremento mayor al publicado por la División de Coste de Vida del Negociado de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, basado en el cambio de inflación.<sup>111</sup> Además, busca que se establezca un Registro de Precios de Alquiler cuyo propósito sería “reglamentar y supervisar cualquier cambio en precios de alquileres residenciales en Puerto Rico”.<sup>112</sup> Para un propietario poder arrendar una vivienda, se le exigiría que la registre en la plataforma en línea designada por el Departamento, que informara de cualquier cambio de canon y la fecha en que notificó los incrementos.<sup>113</sup> La información recopilada en esta plataforma estaría disponible para cualquier arrendatario prospectivo de la propiedad.<sup>114</sup>

Los arrendadores que incumplieran con estas disposiciones estarían obligados a asumir los gastos legales de sus inquilinos, devolverle al inquilino los cánones cobrados en exceso, se le impediría aumentar el canon durante dos años y tendría que pagar una multa entre \$100 y \$5,000 dependiendo de la infracción.<sup>115</sup> También, si impusiera un aumento en el canon de arrendamiento mayor al incremento permitido, se le obligaría a pagarle una suma equivalente a tres meses del canon mensual acordado al arrendatario.<sup>116</sup> El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor tendría la obligación de informarle a la Legislatura cuántos fondos se recaudarían mediante las multas.<sup>117</sup>

Asimismo, se prohibiría todo desahucio a menos que se pruebe una justa causa,<sup>118</sup> entre las siguientes: (1) incumplimiento con los pagos de alquiler, cuando se hayan agotado las demás alternativas previstas en el contrato; (2) reparaciones o construcciones sustanciales

---

108 *Id.* en la pág. 1.

109 *Id.*

110 *Id.* en la pág. 3

111 *Id.* en las págs. 5-7.

112 *Id.* en la pág. 7.

113 *Id.* en las págs. 7-8.

114 *Id.* en la pág. 8.

115 *Id.* en las págs. 12-13.

116 *Id.* en la pág. 13.

117 *Id.* en la pág. 9.

118 *Id.*

119 *Id.* en las pág. 10 (especificando que para solicitar esa causal de desahucio, el arrendatario necesitaría haber obtenido todos los permisos requeridos por el Gobierno y debe informarle al inquilino todas las labores que se harán con noventa días de antelación).

que requieran la reubicación temporera del arrendatario;<sup>119</sup> (3) deseo del propietario en ocupar la propiedad; (4) remoción de la propiedad del mercado de alquiler por un término no menor de un año; (5) conducta ilegal del inquilino; y (6) vencimiento del contrato de arrendamiento.<sup>120</sup>

Algunas de las protestas a estas medidas evocan las objeciones que se presentaron cuando se derogó la Ley de Alquileres Razonables en el 1995. En aquel entonces, se adujo que la Asamblea Legislativa debía abstenerse de adoptar medidas —juzgadas como ineficientes— que interfirieran en el mercado privado y en el derecho de los dueños de disfrutar de su propiedad.<sup>121</sup> Sin embargo, es esencial cuestionar estos reclamos de ineffectividad. ¿Se ha demostrado a través de estudios empíricos que el endurecimiento de las restricciones gubernamentales es ineficaz?

Aunque los datos acerca de este tema no son muy extensos, varios estudios han observado los efectos del endurecimiento de las regulaciones gubernamentales sobre los arrendamientos en diferentes países, mayormente europeos. Un fenómeno observado ha sido la interrupción del mercado.<sup>122</sup> En la comunidad autónoma española de Cataluña, por ejemplo, el Instituto de Economía de Barcelona estudió el efecto de un sistema de regulación de arrendamientos implementado pocos meses después del comienzo de la pandemia del COVID-19.<sup>123</sup> Ese estudio encontró que la legislación había logrado que se disminuyeran los cánones de arrendamiento por aproximadamente seis por ciento y observó que no disminuyó, al menos a corto plazo, la cantidad de arrendamientos disponibles.<sup>124</sup>

Otro estudio, realizado por Konstantin Kholodilin, investigador del Departamento de Macroeconomía del Instituto Alemán de Investigación Económica, junto a Sebastian Kohl, investigador del Instituto de Vivienda e Investigación Urbana de la Universidad de Uppsala en Suiza, evaluó los efectos de las regulaciones gubernamentales de los arrendamientos en más de quince países durante el transcurso de cien años.<sup>125</sup> Analizaron datos de estos países abordando la pregunta de si las legislaciones que regulan los arrendamientos han sido un factor indirecto en el alza de propietarios de viviendas y en la disminución de arrendamientos privados durante el siglo XX.<sup>126</sup> Según los autores, muchos economistas parten de la suposición común de que la legislación sobre alquileres de cualquier tipo hace que la inversión en bienes inmuebles de alquiler sea menos atractiva e induce a los propietarios a vender sus propiedades de alquiler existentes y a no construir otras nuevas.<sup>127</sup>

---

120 *Id.* en la págs. 9-11.

121 Informe sobre el P. del S. 721, Com. De Vivienda, Senado de Puerto Rico, 14 de octubre de 1994, 4ta Ses. Ord., 12ma Asam. Leg.; William O. Rodríguez Rodríguez, Memorial Explicativo sobre el Proyecto de la Cámara 1242, P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, Com. de la Vivienda y Desarrollo Urbano, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., 21 de junio de 2022, en las págs. 1-5.

122 Jordi Jofre-Monseny et al., *Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies*, 101 REG. SCI. URBAN. ECON. 103916 (2023).

123 *Id.* en la pág. 2.

124 *Id.* en las págs. 2, 16 y 22.

125 Konstantin Kholodilin & Sebastian Kohl, *Social policy or crowding-out? Tenant protection in comparative long-run perspective*, 38 HOUSING STUDIES 707 (2023).

126 *Id.* en la pág. 709.

127 *Id.*

Este es precisamente uno de los argumentos que se utilizó en Puerto Rico cuando se derogó la Ley de Alquileres Razonables y que, actualmente, se está utilizando en contra de los proyectos de ley antes mencionados.

Específicamente, Kholodilin & Kohl describen las medidas de (1) la regulación o control de la renta, (2) el racionamiento de alquileres, y (3) la seguridad en la tenencia.<sup>128</sup> Veámoslas:

La *regulación de alquileres* se divide en dos etapas: una primera y una segunda generación.<sup>129</sup> La primera generación se refiere a un congelamiento de cánones de arrendamiento a un nivel básico, que ocurrió con mucha frecuencia después de las dos Guerras Mundiales.<sup>130</sup> Este es el tipo de control de arrendamientos que propuso y aprobó la Legislatura de Puerto Rico en la *Ley de Alquileres Razonables* en el 1946.<sup>131</sup> En la segunda generación, se congela el alquiler básico en el nivel del mercado actual y se permite algún tipo de aumento, usualmente ligado a alguna medida del costo de vida.<sup>132</sup> Este es el método que se está proponiendo actualmente en la Cámara de Representantes.

El *racionamiento de alquileres* consiste en medidas que pueden obligar a los arrendadores a reportar propiedades disponibles para alquiler, prohibir mediante legislación que se utilicen propiedades para propósitos no residenciales, y prohibir la demolición de las propiedades, entre otros.<sup>133</sup>

Finalmente, la *seguridad en la tenencia* se refiere a prohibir el desahucio salvo que medie justa causa,<sup>134</sup> como ha sugerido el PC 1242.<sup>135</sup>

Ambos autores encontraron que, tanto el racionamiento como la regulación de alquileres (pero no la regulación de seguridad en la tenencia), son seguidos por aumentos en los números de propietarios de viviendas y disminuciones de los alquileres privados.<sup>136</sup> Además, aunque sí se observó que las regulaciones de arrendamientos podían tener efectos negativos en la construcción nueva, estos se podían mitigar mediante excepciones para esa parte del mercado.<sup>137</sup>

Estos estudios sugieren que existe una serie de beneficios significativos que pueden brindar las regulaciones del mercado de arrendamiento para los inquilinos y, al aumentar la cantidad de propietarios de vivienda en un país, para la sociedad en general.<sup>138</sup> Sin embargo, la eficacia de sus resultados depende de cuál es la meta del legislador. Si la política pública del Estado es poner los intereses de los caseros por encima de cualquier

---

128 *Id.*

129 *Id.*

130 *Id.*

131 Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327.

132 Konstantin Kholodilin & Sebastian Kohl, *Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence*, 1839 DIW BERLIN 1, 7-8 (2020).

133 Kholodilin & Kohl, *supra* nota 125, en la pág. 713.

134 *Id.*

135 P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg, en la pág. 3.

136 Kholodilin & Kohl, *supra* nota 125, en la pág. 709.

137 Kholodilin & Kohl, *supra* nota 132, en las págs. 3-4.

138 Kholodilin & Kohl, *supra* nota 125, en la pág. 724.

otra consideración, evidentemente el endurecimiento de las regulaciones de alquileres serán un fracaso estrepitoso.

Los controles de cánones de arrendamiento y las medidas de seguridad en la tenencia pueden frenar los desahucios desmedidos que se han visto en Puerto Rico en los últimos años, al menos temporariamente.<sup>139</sup> Además, proveen un mecanismo para intentar combatir los aumentos de renta que acompañan a la gentrificación. En una de las vistas públicas que atendieron estos proyectos, el profesor Santiago Bartolomei expresó que:

[Evitar el desplazamiento de residentes] requiere mecanismos que desincentiven la especulación que conlleva desplazar residentes, asegurar los derechos de los residentes e inquilinos y procurar el acceso a servicios legales. En ese sentido, el P. de la C. 1242 provee un mecanismo mínimo, pero muy necesario, para asegurar que se eviten los desplazamientos de residentes, en este caso, de inquilinos. Aunque las medidas de estabilización de rentas tienden a ser poco popular entre economistas porque no se traducen en aumento en el acervo de vivienda, lo cierto es que medidas como éstas consistentemente han logrado reducir el riesgo al desplazamiento y asegurar la estabilidad de vivienda de residentes en momentos de gentrificación y de crisis de asequibilidad.<sup>140</sup>

Ciertamente, la situación actual de Puerto Rico es insostenible y los problemas que surgen por la falta de regulación de los arrendamientos no se pueden ignorar.

Respecto al PC 1242, el secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, William O. Rodríguez-Rodríguez, expresó en vistas públicas que el proyecto adolecía de vicios de inconstitucionalidad, porque violentaba el derecho a la propiedad y la prohibición al menoscabo de las obligaciones contractuales por parte del Estado.<sup>141</sup> Ambas constituciones, la de Puerto Rico y la de los Estados Unidos, prohíben la aprobación de leyes que menoscaben las obligaciones contractuales.<sup>142</sup> Sin embargo, este derecho no es uno absoluto, ya que se debe balancear con el poder de reglamentación del Estado en beneficio del interés público. Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, lo primero que se debe evaluar en una reclamación de menoscabo de obligaciones contractuales privadas es “si existe una relación contractual y si la modificación de la obligación constituye un menoscabo *sustancial o severo*”.<sup>143</sup> El menoscabo se considera severo

---

<sup>139</sup> P. de la C. 1331 de 26 de abril de 2022, 3ra. Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 2 (aludiendo a que, en el 2021, se presentaron más de 700 demandas de desahucio en Puerto Rico).

<sup>140</sup> Raúl Santiago Bartolomei, Vista Pública P. de la C. 1242, P. de la C. 1331 y R. de la C. 463, Com. de la Vivienda y Desarrollo Urbano, Cámara de Representantes, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., 9 de junio de 2022; Mariana Nogales Molinelli, *Vista Pública – Comisión de Vivienda* (9 de junio de 2022), <https://www.facebook.com/rep-mariananogales/videos/709482330329353/>.

<sup>141</sup> William O. Rodríguez Rodríguez, Memorial Explicativo sobre el Proyecto de la Cámara 1242, P. de la C. 1242, Com. de la Vivienda y Desarrollo Urbano, Cámara de Representantes, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., 21 de junio de 2022, en las págs. 2-3. Véase, además, P. de la C. 1242 de 9 de noviembre de 2022, 4ta Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 7 (en donde se sintetiza la oposición del secretario William O. Rodríguez-Rodríguez).

<sup>142</sup> CONST. PR art. II, § 7; CONST. EE. UU. art. I, § 10.

<sup>143</sup> Trinidad Hernández v. ELA, 188 DPR 828, 834 (2013) (énfasis suplido); Véase además, Domínguez Castro v. ELA, 178 DPR 1, 80-81 (2010).

si afecta adversamente los términos esenciales del contrato.<sup>144</sup> Si se determina que el menoscabo es severo, se evalúa si la legislación responde a un interés legítimo del Estado y si está “racionalmente relacionada con la consecución de dicho objetivo”.<sup>145</sup> Al tratarse de contratos públicos, el estándar requerido para que la ley sea constitucional es más laxo que si tratara de contrataciones públicas.<sup>146</sup>

Además del menoscabo de las obligaciones contractuales, la ponencia del Secretario habla de que no se ha contemplado la necesidad de una asignación de fondos para hacer la implementación de este proyecto una posibilidad.<sup>147</sup> Por otra parte, citó un artículo de la firma de economistas ECONorthwest como evidencia de que este tipo de política tiene efectos negativos en la cantidad de unidades de renta unifamiliares.<sup>148</sup> Este estudio de ECONorthwest recoge datos del estado de Oregón después de una serie de regulaciones de renta que fueron aprobadas en el 2019.<sup>149</sup> Aunque el estudio apunta a que las unidades disponibles para rentar han disminuido, no se discute qué sucedió con estas propiedades para que quedaran fuera del mercado.<sup>150</sup> Sin embargo, después de publicar este estudio, la firma emitió un comunicado expresando que debían reevaluar sus resultados ya que habían descubierto un error en su metodología y sus resultados eran contradictorios a lo que mostraban los datos del censo.<sup>151</sup> Conforme a la información del censo, hubo un aumento en la cantidad de unidades de vivienda de alquiler independientes familiares disponibles en el área.<sup>152</sup>

Como se ha mencionado reiteradamente a través de este artículo, los desahucios tienen un impacto profundo en las vidas de las personas.<sup>153</sup> Son un interruptor de familias, negocios y comunidades enteras que quedan desamparadas cuando las desplazan. Entre las consecuencias que experimentan las comunidades puertorriqueñas a raíz de los desahucios, hemos encontrado que: negocios enteros tienen que mudarse de los locales en los que sus clientes los han identificado; personas y familias no hallan viviendas en sus comunidades y se ven obligados a mudarse de sus pueblos o de Puerto Rico;<sup>154</sup> víctimas

---

144 Domínguez, 178 DPR en la pág. 83.

145 *Id.* en la pág. 81.

146 *Id.*

147 Véase P. de la C. 1242 de 9 de noviembre de 2022, 4ta Ses. Ord., 19na Asam. Leg, en la pág. 7.

148 *Id.* (citando a ECONorthwest, *Single family detached rental housing trends from 2015 to 2020 in the Portland Metro Region*, BLUE ROOF PROPERTY MANAGEMENT (última visita 25 de noviembre de 2023), <https://bluroofpropertymanagement.com/wp-content/uploads/2022/03/Portland-Metro-Detached-Housing-Rental-Stock-Analysis-Final.pdf>).

149 Sasha Ingber, *Oregon Set To Pass The First Statewide Rent Control Bill*, NPR (27 de febrero de 2019), <https://www.npr.org/2019/02/27/698509957/oregon-set-to-pass-the-first-statewide-rent-control-bill> (estas regulaciones prohíben que se aumente la renta más de siete por ciento más el cálculo de inflación anualmente).

150 ECONorthwest, *supra* nota 148.

151 Jim Redden, *Confusion over Portland area rental housing data*, OREGON CAPITAL INSIDER (15 de marzo de 2022), [https://www.oregoncapitalinsider.com/news/confusion-over-portland-area-rental-housing-data/article\\_a681ce04-a49a-11ec-afbb-2f45e0b97ea5.html](https://www.oregoncapitalinsider.com/news/confusion-over-portland-area-rental-housing-data/article_a681ce04-a49a-11ec-afbb-2f45e0b97ea5.html).

152 *Id.*

153 Desmond, *supra* nota 81, en la pág. 270.

154 America Counts Staff, *Puerto Rico Population Declined 11.8% From 2010 to 2020*, UNITED STATES CENSUS BUREAU (25 de agosto de 2021), <https://www.census.gov/library/stories/state-by-state/puerto-rico-population-change-between-census-decade.html> (demostrando que la población en Puerto Rico disminuyó sustancialmente entre los censos del 2010 y el 2020).

de violencia doméstica se atrasan en su proceso de recuperación;<sup>155</sup> las personas que han sido desahuciadas se enferman más.<sup>156</sup> Además, algunos estudios han determinado que los niveles de crímenes aumentan en comunidades con niveles altos de desahucios.<sup>157</sup> En fin, afectan todos los ámbitos de la sociedad. Un asunto tan significativo que causa tantos disloques sociales debe de ser legislado con máxima prioridad.

## CONCLUSIÓN

En el 1975, en el caso de *Towers Apartments v. Allende*, el Tribunal Supremo expuso que:

De fácil percepción resulta comprender que en nuestra isla, irrespectivamente de los avances habidos y los esfuerzos gubernamentales de los últimos años, el problema de la vivienda adecuada y el control del alquiler subsiste como problema básico. Es innegable que, con ciertas variantes, las realidades que inspiraron nuestra Ley de Alquileres Razonables continúan al presente, lo cual exige continuada intervención gubernamental remedial y mecanismo de control de precio y otras condiciones. Tal legislación no sólo está revestida de interés público, sino que recoge una filosofía de inestimable valor humano. Sea alquilada o propia, en esencia, la vivienda representa un santuario de privacidad para el disfrute familiar; al contrario, el desahucio representa una negativa de ese principio y ciertamente, en aquellos casos en que lamentablemente procede, un traslado forzoso y en ocasiones una experiencia traumática para los individuos envueltos.<sup>158</sup>

El Tribunal Supremo se refería al Puerto Rico de la década del setenta, pero sus expresiones siguen siendo aplicables al Puerto Rico del siglo XXI. A pesar de que no existe una cifra precisa, reiteramos que se estima que alrededor de un tercio de la población de Puerto Rico reside actualmente en una propiedad arrendada.<sup>159</sup> Cada día, más y más personas son desplazadas de las propiedades que alquilan y obligadas a buscar otra propiedad frenéticamente. En muchas ocasiones, tienen que encontrar una propiedad nueva para alquilar porque no pueden costear los aumentos que están ocurriendo a través de todo el país, especialmente en los municipios más afectados por la gentrificación.

Desde los años cuarenta hasta mediados de la década del noventa, existía una legislación que, aunque tenía un alcance limitado, demostraba que había cierto interés por parte de la Legislatura en proveer protecciones a los inquilinos, quienes son los más vulnerables en las relaciones entre arrendatarios y arrendadores.<sup>160</sup> Sin embargo, hubo un cambio repentino en el parecer de los legisladores y argumentaron que la economía

---

<sup>155</sup> Torres Nieves, *supra* nota 90.

<sup>156</sup> Julia Bolívar Muñoz, *La salud de las personas adultas afectadas por un proceso de desahucio*, 30 GAC SANIT 4 (2016).

<sup>157</sup> Desmond, *supra* nota 81, en la pág. 270.

<sup>158</sup> *Towers Apartments v. Allende*, 104 DPR 327, 332-33 (1975).

<sup>159</sup> P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 2.

<sup>160</sup> Ley de Alquileres Razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327.

había mejorado a tal punto que no se ameritaba mantener la Ley de Alquileres Razonables vigente. Así, lograron derogar la ley y, a través de los años, progresivamente aprobar leyes que continuaron vulnerando aún más a los inquilinos, dejándolos en una situación precaria.

Sin intervención gubernamental, la situación actual puede convertirse fácilmente en un ciclo que no tiene fin, si no es que ya lo es. Aunque es debatible si la regulación de arrendamientos se debe limitar a momentos de emergencia o los llamados *choques exógenos*, lo que no se puede debatir es que Puerto Rico se encuentra en una situación financiera precaria que ha suscitado una crisis de vivienda. Por esta razón, se amerita que se evalúen medidas legislativas para combatir esta crisis que existe desde hace años en Puerto Rico y que no muestra indicios de desacelerarse en el futuro cercano.

En su página web, el Departamento de la Vivienda describe que su misión es “[a]umentar el inventario de viviendas, administrar los proyectos de vivienda pública existentes y ofrecer programas de subsidios a individuos y familias de bajos o medianos recursos que les permita contar con un hogar digno, seguro y propio que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida y autosuficiencia”.<sup>161</sup> A su vez, describen su visión como “[p]roveer accesibilidad a una vivienda propia, digna y segura [y f]acilitar el desarrollo y la adquisición de vivienda asequible para todos los puertorriqueños, particularmente para los más necesitados”.<sup>162</sup> Estas declaraciones deben siempre ser los pilares que se tengan en mente al legislar sobre temas de vivienda.

El Proyecto de la Cámara 1331 es importante para los intereses de los inquilinos porque es prácticamente imposible regular un sector si no se conoce quienes son los que lo componen.<sup>163</sup> Por otro lado, la Resolución de la Cámara 643 le permite a la Legislatura hacer una investigación completa sobre la gentrificación en Puerto Rico y sus efectos en toda la sociedad.<sup>164</sup> Finalmente, el Proyecto de la Cámara 1242, que es una versión moderna de la antigua Ley de Alquileres Razonables, provee concretamente una serie de herramientas para hacerle frente a los aumentos súbitos de renta y prevenir, o al menos desacelerar, el desplazamiento de los inquilinos de sus comunidades.<sup>165</sup> Este último publicó el entirillado del informe el 10 de noviembre de 2022 y se remitió a la Comisión de Órdenes Especiales de la Cámara el 9 de enero de 2023, donde ha permanecido hasta el presente.<sup>166</sup>

Los dos proyectos que se han presentado en la Cámara de Representantes tienen el potencial de proveer estas protecciones necesarias para los inquilinos, especialmente durante una crisis de vivienda; la resolución tiene la intención de crear más soluciones para reivindicar sus derechos. El desenlace de estos tres proyectos legislativos dependerá de la voluntad de los legisladores y de cuál es la política pública que desean priorizar en

---

<sup>161</sup> *Conócenos*, DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA, <https://www.vivienda.pr.gov/conocenos/> (última visita 25 de noviembre de 2023) (énfasis suplido).

<sup>162</sup> *Id.*

<sup>163</sup> P. de la C. 1331 de 26 de abril de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 1.

<sup>164</sup> R. de la C. 643 de 21 de enero de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 4.

<sup>165</sup> P. de la C. 1242 de 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., en la pág. 3.

<sup>166</sup> Informe sobre el P. de la C. 1242, Com. De Vivienda y Desarrollo Urbano, Cámara de Puerto Rico, 2 de marzo de 2022, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg.

Puerto Rico: promover la disponibilidad de viviendas asequibles para todos o dejar a los inquilinos a la merced de una empresa privada cuya prioridad es lucrarse lo más posible. Como expresó el profesor Santiago Bartolomei en su ponencia a la Comisión de la Vivienda y Desarrollo Urbano: “[s]in cambios significativos tendremos un Puerto Rico cada vez más segregado y desigual, donde unos vecindarios serán geografías de oportunidad y otros serán geografías del destierro”.<sup>167</sup>

---

<sup>167</sup> Raúl Santiago Bartolomei, Vista Pública P. de la C. 1242, P. de la C. 1331 y R. de la C. 463, Com. de la Vivienda y Desarrollo Urbano, Cámara de Representantes, 3ra Ses. Ord., 19na Asam. Leg., 9 de junio de 2022; Mariana Nogales Molinelli, *supra* nota 140.