

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1242

2 DE MARZO DE 2022

Presentado por la representante *Nogales Molinelli*

Referido a

LEY

Para crear la “Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico” con el fin de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico en cuanto a la protección en contra de aumentos exorbitantes en el costo de alquiler, proteger el derecho a la vivienda accesible y aminorar los efectos de la gentrificación en nuestro archipiélago; añadir nuevos incisos (l) y (m) a la Ley 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, mejor conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.” Art. 25, Declaración Universal de Derechos Humanos, Naciones Unidas, 10 de diciembre de 1948

En 1948, la Organización de las Naciones Unidas ratificó con 48 votos a favor, incluyendo el de los Estados Unidos de América, y 0 en contra, la Declaración Universal de Derechos Humanos. Hasta el momento, éste es considerado uno de los documentos de derechos humanos más importantes en la historia reciente ya que, por primera vez, existió un acuerdo global sobre los estándares mínimos de calidad de vida. Cada día que pasa en Puerto Rico nos alejamos más de los principios esbozados en esta trascendental Declaración. A medida que crecen las disparidades raciales, la brecha entre las clases económicas y el costo de vivienda, se hace cada vez más imperativa la acción rápida de

nuestro gobierno para mitigar circunstancias que afectan derechos tan básicos, como el de una vivienda estable.

La estabilización de renta no es una herramienta nueva. Desde la década de los años veinte se han puesto en vigor leyes que controlan el costo de alquileres en Estados Unidos para evitar incrementos caprichosos. Resulta que las políticas de estabilización de renta tuvieron un impacto positivo en la venta de viviendas, tanto así que estados como Connecticut, Minnesota, Missouri, Wisconsin, Rhode Island, Virginia y Nueva York aprobaron leyes a estos fines.¹ Como respuesta a alzas en costos de alquiler residencial luego de la segunda guerra mundial, por el aumento de población en cascos urbanos para la producción de bienes para la guerra, se desarrollaron leyes locales que llevaron a controlar 80% de los alquileres del país (Cullen and Fishback, 2012). Posteriormente, la gran inflación que comenzó en el 1972 y terminó durante la década de los ochenta llevó a varias ciudades de Estados Unidos a aprobar leyes de control de alquiler, que muchas conservan hoy.

Actualmente, cinco estados de Estados Unidos mantienen alguna forma de estabilización de renta.² Tan reciente como en el 2019, el estado de Oregón aprobó el Proyecto del Senado 0608 y se convirtió en el primer estado en aprobar una medida de estabilización de rentas a nivel estatal. Nueva York cuenta con leyes locales para estabilizar el alquiler en Buffalo, Sloan, Depew, Russel Garden, Vooheesville, Niskayuna, New Scotland, Bethlehem, Rensselaer, North Greenbush, Watervliet, Greenisland, Mount Kisco, Croton on Hudson, Haverstraw, Spring Valley, Pleasantville, Port Chester, Tarrytown, Sleepy Hollow, Larchmont, Hoosick y muchos pueblos más. En California hay más de 24 pueblos con leyes que estabilizan los alquileres.³ El estado de Maryland cuenta con leyes locales para la estabilización de rentas en Montgomery County y el Takoma Park. El estado de Nueva Jersey cuenta con decenas de ciudades con leyes que regulan el alquiler.

Otros ejemplos de países que actualmente aplican regulaciones a precios de alquiler son Canadá, Reino Unido, Emiratos Árabes, Qatar, Noruega, Suiza, Irlanda, Portugal, Italia, Francia, Suecia, Alemania, entre otros. Aunque cada país lo implementa a su forma, podemos observar que la necesidad del gobierno de aplicar frenos al incremento excesivo en los precios de alquiler ha sido imperante a nivel mundial.

Puerto Rico no se puede quedar atrás. Desde el 2006, nuestro archipiélago lleva en una depresión económica producida por el mal manejo de nuestro andamiaje gubernamental y políticas de austeridad dirigidas a la clase trabajadora y de escasos recursos que han producido un éxodo masivo de puertorriqueños hacia otras partes del mundo. Nuestro País enfrenta retos nuevos cada año. Según los datos más recientes de

¹ Conn. Acts 1947, No. 394; ILL. Stat. Ann., c. 80 (Smith-Hurd, Supp. 1947) La. Acts 1946, No. 333; Md. Laws 1947, c. 507; Minn. Laws 1947, c. 632; Mo. Rev Stat. §§ 3015.1-12 (Supp. 1947); N.J. Laws 1946, c. 319, extended by 1947, c. 46; N.Y. Laws 1946, c. 274, reenacted by 1947, c. 704; Va. Laws Spec Sess. 1947, c. 68; Wis. Stat. § 234-26 (Supp. 1947); Mich. Acts 2d Spec. Sess. 1946, No. 1; R. I. Laws 1946, c. 1814.

² <https://www.nmhc.org/research-insight/analysis-and-guidance/rent-control-laws-by-state/>

³ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/california-rent-control-law.html>

la encuesta sobre la comunidad de Puerto Rico (2019), tenemos un 31% de viviendas bajo alquiler en nuestro archipiélago. Tan reciente como durante el año 2021, se llevaron a cabo 700 demandas de desahucio, en su mayoría por incapacidad de pago. Esto hace imperativo legislar para aumentar las protecciones a casi una tercera parte de las viviendas en Puerto Rico.

Igualmente, la situación de pérdida poblacional y éxodo va de mal en peor. Los datos recibidos por el censo decenal del 2020 ponen en blanco y negro todo lo que llevamos reclamando hace muchos años, que la isla se nos vacía de talento y las medidas de estímulo económico del gobierno solo se dirigen a atraer grandes intereses. En 10 años hemos perdido 11.8% de población y no vemos señales de algún cambio en política pública que permita ayudar a la clase trabajadora y de escasos recursos de nuestro País.⁴

La presente iniciativa crea la “Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico” y su intención es darle un respiro a toda persona que batalla cada día para mantenerse a flote económicamente. Esta medida cuenta con las siguientes herramientas:

1. Limitaciones al incremento en el costo de alquiler permitido por el Estado:
 - a. No se podrá incrementar el costo de alquiler durante el primer año del contrato de arrendamiento.
 - b. El incremento máximo permitido luego del primer año será calculado por aquel aumento en inflación comparado por el promedio para el año anterior, según los datos más recientes del Índice Oficial de Precios al Consumidor de Puerto Rico.
 - c. Cualquier aumento tendrá que ser notificado 90 días antes de ser efectivo.
2. Limitaciones al desahucio:
 - a. Tendrá que ser por justa causa.
 - b. Establece el derecho del inquilino o inquilina sobre la unidad de alquiler de haber sido removido por propósitos de remodelación o construcción.
 - c. Prohíbe al arrendador o arrendadora aumentarle el costo de alquiler al próximo inquilino o inquilina.
3. Establece el Registro de Precios de Alquiler de Puerto Rico adscrito al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico con el fin de levantar información sobre los precios de alquiler en Puerto Rico, sus aumentos y notificaciones.
4. Tendrá una vigencia de 10 años a partir de su aprobación y un año antes de su vencimiento la Asamblea Legislativa realizará una investigación para medir su efectividad.

Esta Asamblea no puede quedarse de brazos cruzados ante el alza desmedida en el costo de vida en Puerto Rico. Al igual que el Estado interviene en el incremento en precios

⁴ 2010 and 2020 Decennial Census (P.L. 94-171) Redistricting Data Summary Files, U.S. Census Bureau.

de artículos de primera necesidad durante una emergencia para así proteger a los consumidores y consumidoras vulnerables a estos aumentos, también tendrá que intervenir en el incremento de costos de alquiler en este momento de éxodo masivo de personas que ya no pueden costear una necesidad tan esencial como una vivienda.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico”.

3 Artículo 2.- Declaración de Política Pública

4 Será política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, proteger y
5 salvaguardar a arrendatarios y arrendatarias de aumentos sin justificación por parte de
6 propietarios y propietarias de vivienda para alquiler en Puerto Rico. La Asamblea
7 Legislativa entiende y declara que todas las personas dentro de su jurisdicción estarán
8 protegidas contra actos caprichosos que atenten contra la seguridad de vivienda.

9 Artículo 3.- Definiciones.

10 Las definiciones de este artículo aplicarán a esta Ley, a menos que del contexto
11 surja lo contrario. Según se utilizan en esta Ley:

12 a) "Propietario o Propietaria" y "Dueño o Dueña" incluyen y significan según
13 su aplicación a todo propietario, propietaria, dueño, dueña, arrendador,
14 arrendadora, subarrendador, subarrendadora, administrador, administradora
15 persona natural y jurídica, gerente y apoderado o apoderada para los efectos de la
16 administración de una o más propiedades de alquiler.

1 b) "Inquilino o Inquilina" incluye arrendatario o arrendataria, subarrendatario
2 o subarrendataria, o persona natural o jurídica que habite, use u ocupe una
3 propiedad de alquiler mediante el pago de un canon de arrendamiento.

4 c) "Propiedad de Alquiler", "Vivienda" y "Unidad de Alquiler" incluye
5 habitación, apartamento, casa o cualquier parte de los mismos dedicado al uso
6 residencial.

7 d) "Alquiler" significa canon de arrendamiento, renta o suma pagada por el
8 inquilino o inquilina.

9 e) "Contrato", "Arriendo" y "Arrendamiento" incluyen todo contrato de
10 arrendamiento y todo convenio verbal o escrito en virtud del cual el dueño o
11 dueña cede al inquilino o inquilina el uso de una propiedad de alquiler o una parte
12 de esta por el precio cierto.

13 f) "Secretario o Secretaria" se refiere al secretario o secretaria del
14 Departamento de la Vivienda según la Ley 97 de 10 de junio de 1972, según
15 enmendada, mejor conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la
16 Vivienda".

17 Artículo 4.-Incremento Máximo Permitido

18 Durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, el propietario o propietaria
19 no podrá incrementar el costo del alquiler:

20 1. Durante el primer año del arrendamiento acordado.

- 1 2. En cualquier momento luego del primer año del arrendamiento sin que
2 medie una notificación noventa (90) días naturales antes de la fecha de
3 efectividad del incremento.
- 4 3. Más de una vez en un periodo de doce (12) meses.
- 5 4. Por una cantidad mayor a la publicada por la División de Coste de Vida del
6 Negociado de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo y
7 Recursos Humanos de Puerto Rico, según establecido en el Artículo 5 de
8 esta Ley.

9 Al culminar un contrato de arrendamiento, el propietario o propietaria no podrá
10 aumentar el canon de arrendamiento que ofrecerá a un nuevo arrendatario o arrendataria
11 a menos de que cumpla con las disposiciones de los incisos (3) y (4) de este Artículo.

12 Artículo 5.- Cálculo de Incremento

13 Durante el mes de junio de cada año, la División de Coste de Vida del Negociado
14 de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto
15 Rico calculará el incremento máximo permitido en el canon de arrendamiento de una
16 unidad de alquiler durante los siguientes doce (12) meses, utilizando el cambio promedio
17 de inflación en el término de doce (12) meses, según el más reciente Índice Oficial de
18 Precios al Consumidor de Puerto Rico. Este resultado le será informado al Secretario o
19 Secretaria a través de una comunicación oficial del Negociado de Estadísticas Laborales
20 del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos no más tarde del 25 de junio de cada
21 año. El resultado será publicado y se mantendrá publicado a través de todo el año, no

1 más tarde del 30 de junio de cada año en el portal del Departamento de la Vivienda, y
2 será efectivo a partir del 1 de julio de cada año.

3 Artículo 6.- Notificación

4 Cuando un propietario o propietaria determine aumentar el costo del alquiler,
5 deberá notificar al arrendatario o arrendataria noventa (90) días naturales antes de la
6 efectividad del aumento. La notificación incluirá, sin limitarse:

- 7 1. Cantidad del incremento.
- 8 2. Cantidad total del nuevo costo de alquiler.
- 9 3. Fecha de efectividad.

10 Artículo 7.- Registro de Precios de Alquiler

11 Por la presente Ley, se establece un Registro de Precios de Alquiler (en adelante
12 “RePA”) que estará adscrito al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, en
13 colaboración con el Servicio de Innovación y Tecnología de Puerto Rico y cualquier otra
14 entidad gubernamental que se entienda necesaria para estos fines, y tendrá la función de
15 reglamentar y supervisar cualquier cambio en precios de alquileres residenciales en
16 Puerto Rico. El RePA se creará conforme la política pública de esta Ley y será
17 reglamentado por el Secretario o Secretaria del Departamento de la Vivienda, incluyendo
18 las penalidades y multas que impondrá dicha agencia en casos de incumplimiento con
19 los requisitos de este registro. De estar arrendando una vivienda, será obligación de cada
20 propietario o propietaria:

- 21 1. Estar formalmente inscrito en la plataforma de RePA.

1 2. Informar a través de RePA cualquier cambio en el precio de su unidad de
2 alquiler.

3 3. Informar en la plataforma de RePA las fechas de notificaciones para el
4 incremento de precios.

5 El historial de costo de alquiler de cada unidad estará disponible para cualquier
6 arrendatario o arrendataria que, mediante prueba de contrato, factura de agua, energía
7 eléctrica, teléfono o internet, esté ocupando la unidad de alquiler. Cualquier incremento
8 en el costo de alquiler que no esté debidamente registrado en RePA será nulo.

9 Artículo 8.- Para añadir nuevos incisos (l) y (m) al Artículo 4 de la Ley 97 de 10 de junio
10 de 1972, según enmendada, para que lea como sigue:

11 “Artículo 4.- Poderes y Facultades del Secretario.

12 En adición a los poderes y facultades conferidas al Secretario por esta ley y de los
13 que se le confieren por otras leyes, tendrá todos los poderes, facultades, atribuciones y
14 prerrogativas inherentes al cargo, entre los cuales se enumera, sin que ello constituya una
15 limitación, los siguientes:

16 (a)...

17 (b)...

18 (c)...

19 (d)...

20 (e)...

21 (f)...

22 (g)...

1 (h)...

2 (i)...

3 (j)...

4 (k)...

5 *(l) planificar, reglamentar, dirigir y supervisar todo lo relacionado con el Registro de*
6 *Precios de Alquiler de la Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico. Toda*
7 *penalidad cobrada por concepto de incumplimiento con este Registro o la Ley que lo crea*
8 *será utilizada exclusivamente para programas dirigidos a ampliar el acceso a vivienda*
9 *adecuada en Puerto Rico. Al final de cada año fiscal, el Departamento de la Vivienda*
10 *informará la suma total y el destino de los fondos recaudados a las secretarías de la*
11 *Asamblea Legislativa de Puerto Rico.*

12 *(m) asegurar que se publique tanto en el portal del Departamento de la Vivienda como en*
13 *el Registro de Precios de Alquiler el incremento máximo permitido para cada año según la*
14 *Ley para la Estabilización de Rentas en Puerto Rico no más tarde del 30 de junio de cada*
15 *año.*

16 Artículo 9.- Desahucios

17 Ningún propietario o propietaria podrá desahuciar a un arrendatario o
18 arrendataria a menos que provea justa causa para ello. Las siguientes circunstancias
19 constituirán justa causa y activarán una presunción rebatible a favor del propietario o
20 propietaria:

21 1. Incumplimiento con el pago de arrendamiento: Si el arrendatario o
22 arrendataria no cumple con el pago del canon de arrendamiento y se han

1 agotado las alternativas provistas mediante el contrato para estas
2 situaciones.

3 2. Molestias mayores: Cualquier conducta ilegal realizada por el arrendatario
4 o arrendataria que afecte sustancialmente la tranquilidad y/o calidad de
5 vida del propietario o propietaria y/o la vecindad.

6 3. Reparaciones o construcciones sustanciales en la unidad de alquiler o
7 propiedad donde se encuentre la unidad de alquiler, que requieran la
8 reubicación temporera de quienes la ocupan: De ser necesario y de haber
9 obtenido todos los permisos requeridos por el gobierno, el propietario o
10 propietaria tendrá que proveer una notificación por escrito al arrendador o
11 arrendadora al menos noventa (90) días naturales antes de que sea
12 necesario desalojar la unidad, en la que informe las labores que se estarán
13 realizando, la fecha en que deberá desalojar la propiedad y la fecha en que
14 se estima que podrá volver a ser ocupada. Durante el periodo de reparación
15 o construcción, el propietario o propietaria no podrá requerirle al inquilino
16 o inquilina pago alguno por concepto de arrendamiento o pago por reservar
17 la propiedad que está siendo reparada o bajo construcción.

18 a. Si el arrendador o arrendadora tiene otra propiedad disponible para
19 alquiler, deberá proveerla como alternativa para la reubicación
20 temporera del arrendatario o arrendataria en la notificación
21 dispuesta en este inciso y su canon de arrendamiento será igual al de
22 la unidad o propiedad en proceso de reparación o construcción.

1 b. Luego de concluir las labores de reparación o construcción descritas
2 en la notificación de desalojo, el inquilino o inquilina tendrá derecho
3 a volver a ocupar la unidad bajo los mismos términos del contrato
4 vigente.

5 4. Ocupación de la unidad de alquiler por el propietario o propietaria.

6 5. Remoción absoluta de la unidad del mercado de alquiler por un término no
7 menor de 5 años a partir del mes siguiente al último mes pagado por el
8 arrendatario o arrendataria.

9 6. Vencimiento del contrato de arrendamiento.

10 Artículo 10.- Acción Legal

11 La persona arrendataria podrá presentar una acción contra la persona arrendadora
12 para hacer valer cualesquiera de los derechos reconocidos por esta Ley ante la Sala
13 Municipal del Tribunal de Primera Instancia en la región judicial donde esté sita la
14 propiedad arrendada. El Tribunal deberá determinar si el propietario o propietaria
15 cumplió con las disposiciones de esta Ley y, de no ser así, deberá anular el incremento en
16 el canon de arrendamiento impuesto e imponer las penalidades ordenadas por esta Ley.

17 Artículo 11.- Represalias

18 Se prohíbe cualquier acto de represalias o amenazas por parte del propietario o
19 propietaria por el inquilino o inquilina haber impugnado un incremento en el canon de
20 arrendamiento y/o ejercido su derecho a presentar una acción legal conforme el Artículo
21 10 de esta Ley. Esto incluye, pero no se limita a que:

- 1 1. Deberá cumplir con todos los acuerdos pactados por las partes a través del
2 contrato de arrendamiento, incluyendo la disponibilidad de servicios, la
3 responsabilidad sobre reparaciones y la devolución de la fianza.
- 4 2. Deberá cumplir con cualquier responsabilidad impuesta por las leyes y
5 reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

6 Artículo 12.- Penalidades

7 Las disposiciones de esta Ley estarán sujetas a la imposición de una penalidad
8 según su infracción.

9 (A) Un arrendador que viole cualquier disposición de esta Ley:

- 10 (1) Asumirá la responsabilidad sobre los gastos legales incurridos por el
11 inquilino o inquilina para hacer valer los derechos que aquí se le
12 reconocen.
- 13 (2) Devolverá al inquilino o inquilina cualquier suma cobrada en exceso
14 del incremento máximo permitido, conforme al Artículo 4 de esta
15 Ley.
- 16 (3) Estará impedido de aumentar el canon de arrendamiento por un
17 término de dos (2) años siguientes a la impugnación exitosa de un
18 aumento previo.
- 19 (4) Deberá pagar una multa no menor de cien dólares (\$100) ni mayor
20 de quinientos dólares (\$500) por violaciones a los Artículos 4, 6 y 7
21 de esta Ley, y una multa no menor de mil dólares (\$1,000) y no mayor

1 de cinco mil dólares (\$5,000) por incumplir con el Artículo 11 de esta
2 Ley.

3 Los fondos recaudados a través de la imposición de las multas
4 dispuestas en este Artículo serán remitidos al Departamento de la
5 Vivienda y serán utilizados exclusivamente para programas
6 dirigidos a ampliar el acceso a vivienda adecuada en Puerto Rico.

7 (B) Además, un arrendador o arrendadora que imponga un aumento en el
8 canon de arrendamiento mayor al incremento máximo permitido en
9 violación a lo dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley:

10 (1) Pagará al arrendatario o arrendataria querellante una suma
11 equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual
12 acordado.

13 Artículo 13.- Excepciones

14 Estará eximida de cumplir con todas las disposiciones de esta Ley toda unidad de
15 alquiler que sea subsidiada por programas de vivienda del gobierno local o federal
16 mientras esté vigente las ayudas del programa en esa unidad.

17 Artículo 14.- Cláusula de Caducidad

18 Esta Ley tendrá un término de caducidad de diez (10) años a partir de su
19 aprobación. Un (1) año antes del vencimiento de esta legislación se requerirá una
20 investigación abarcadora de ambos cuerpos legislativos de la Asamblea Legislativa de
21 Puerto Rico para medir los efectos de esta Ley y las posibilidades de extender su vigencia.

22 Artículo 15.- Separabilidad

1 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
2 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite, o parte de esta Ley
3 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto
4 dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha
5 resolución, dictamen o sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo,
6 oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo,
7 subcapítulo, acápite, o parte de esta Ley que así hubiere sido anulada o declarada
8 inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier
9 cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección,
10 subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite, o parte de esta Ley fuera invalidada o
11 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no
12 afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o
13 circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca
14 de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la
15 aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule,
16 invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin
17 efecto, invalide, perjudique o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o
18 circunstancia. La Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la
19 determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

20 Artículo 16.-Vigencia.

21 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.