

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta}. Asamblea
Legislativa

5^{ta}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO**P. del S. 2187**

23 de mayo de 2011

Presentado por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; los señores *Arango Vinent*, *Seilhamer Rodríguez*, *Ríos Santiago*; las señoras *Padilla Alvelo*, *Arce Ferrer*; el señor *Berdiel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*; el señor *Soto Díaz*; la señora *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*

Referido a la Comisión de Jurídico Civil

LEY

Para crear la “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar” con el fin de ampliar la protección de hogar seguro y clarificar las excepciones aplicables a dicha protección; establecer el procedimiento para reclamar la protección de hogar seguro; derogar la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada, conocida como “Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro”; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico existe un alto interés social de proteger la familia y fomentar la adquisición por cada familia de una vivienda adecuada y segura. De hecho, a diferencia de lo que ocurre en otras jurisdicciones, los puertorriqueños prefieren ser propietarios de sus residencias. Según datos del censo federal, en Puerto Rico, la tasa de adquisición de viviendas sobrepasa el 70%. Esto es diametralmente distinto a lo que típicamente sucede con los residentes de otros estados, donde la tasa de adquisición es menos del 40%. Una de las razones para esto es geográfica ya que nuestros límites insulares reducen la movilidad residencial. En el caso de los estados continentales, los ciudadanos tienden a mudarse con frecuencia por razones familiares, de estudio o de trabajo por lo que no siempre consideran beneficioso comprar viviendas permanentes. El hecho de que los puertorriqueños prefieran ser propietarios de sus residencias se

debe también a que culturalmente y socialmente se ha promovido el que todo individuo o jefe de familia sea propietario de su hogar.

Cónsono con lo anterior, la protección del hogar y de la familia ha sido parte de nuestro ordenamiento jurídico por mucho tiempo. La protección de hogar seguro se estableció por vez primera en nuestra jurisdicción mediante la “Ley para Definir el Hogar Seguro y para Exentarlo de una Venta Forzosa” del 12 de marzo de 1903. Esta ley fue derogada en su totalidad por la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, la cual a su vez fue enmendada más recientemente por la Ley Núm. 116 de 2 de mayo de 2003, entre otras. La protección de “hogar seguro” tiene como finalidad que cada ciudadano propietario cuente con una protección básica ante el riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia. Por su importancia, la protección del concepto de “hogar seguro” fue incorporada en nuestra Constitución en la Sección 7 del Artículo II, la cual dispone que: “[l]as leyes determinarán un mínimo de propiedad y pertenencias no sujetas a embargos”. No obstante, ya desde 1936 se había establecido en quinientos (500) dólares la cantidad que constituye “hogar seguro” en Puerto Rico, mediante la aprobación de la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936. En el año 2003, esta cantidad fue aumentada a quince mil dólares (\$15,000) y hasta hoy constituye el tope protegido por hogar seguro.

La pérdida del hogar familiar representa un duro golpe para cualquier familia. Dicha pérdida no sólo tiene implicaciones económicas sino que tiene el potencial de afectar la estabilidad emocional de todos los miembros del núcleo familiar. Se trata, pues, de un asunto medular para la estabilidad de la institución más básica de nuestra sociedad y para cada puertorriqueño que con grandes sacrificios ha adquirido una residencia. Debemos tener presente que para muchos puertorriqueños su hogar representa casi la totalidad de su patrimonio y lo único que pueden ofrecer a sus herederos. Así, la protección del hogar es de gran importancia para todos en Puerto Rico, desde el joven que con tanto anhelo compra su primera propiedad hasta el individuo retirado, que tanto luchó para mantener su propiedad.

Otras jurisdicciones en Estados Unidos, como lo son el estado de la Florida y el de Texas, proveen una protección amplia para los hogares de sus residentes de procedimientos de embargos y ejecuciones judiciales. Tal protección ha ayudado a que dichos estados se hayan convertido en lugares deseables para vivir y para el establecimiento de cientos de miles de puertorriqueños, en particular jóvenes profesionales. No obstante, en Puerto Rico, a pesar de que por décadas hemos reconocido la importancia que tiene el hogar para todos los miembros de la

familia y la necesidad de brindar protección legal al mismo, dicha protección se limita a quince mil dólares (\$15,000). Dicha cantidad no es cónsona con nuestra realidad social y económica y no es suficiente para proveer una protección adecuada y efectiva para el hogar de todos nuestros residentes. Recordemos que nuestra legislación sobre hogar seguro data de 1936, por lo que la misma debe ser atemperada a nuestros tiempos.

A la luz de todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende conveniente aprobar una nueva legislación de vanguardia sobre hogar seguro que brinde una mayor protección al hogar o residencia principal de todos los domiciliados en Puerto Rico y sus respectivas familias.

La protección económica aquí dispuesta se dirige exclusivamente a dictar las reglas para proteger el derecho a hogar seguro de las ventas promovidas por acreedores a virtud de sentencia o ejecución, en ninguna manera restringe el derecho a hogar seguro que en los casos de divorcio se concede a uno de los cónyuges por razón de adjudicársele la custodia de los hijos, según dispone el Artículo 109 A del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 184 de 26 de diciembre de 1997.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 **Artículo 1.- Título**

2 Esta ley se conocerá como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el
3 Hogar Familiar” y será citada en adelante como “Ley de Protección del Hogar”.

4 **Artículo 2.- Política Pública**

5 Es política pública del Gobierno de Puerto Rico asegurar que todo individuo o jefe de
6 familia domiciliado en Puerto Rico, goce de una protección que cobije la posesión y el disfrute
7 de su residencia principal contra el riesgo de ejecución de esa propiedad.

8 **Artículo 3.- Derecho a hogar seguro**

9 Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y
10 disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la

1 estructura enclavada en el mismo, que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por
2 éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

3 Para efectos de esta ley, domicilio se definirá conforme a las disposiciones del Artículo
4 11 del Código Político de 1902, según enmendado.

5 **Artículo 4.- Irrenunciabilidad y sus excepciones**

6 El derecho de hogar seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará
7 nulo.

8 No obstante, el derecho a hogar seguro se entenderá renunciado, en las siguientes
9 circunstancias:

- 10 a) en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida
- 11 b) en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales
- 12 c) en los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad
13 protegida
- 14 d) en los casos donde aplique el Código de Quiebras Federal, en cuyo caso aplicarán las
15 disposiciones de dicho Código.
- 16 e) en todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés
17 constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit
18 Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la
19 Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la
20 Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos
21 y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades
22 sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad

1 estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el
2 mercado secundario.

3 **Artículo 5.- Protección contra embargo, sentencia o ejecución.**

4 Este derecho protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el
5 pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en el Artículo 4 de
6 esta ley.

7 **Artículo 6.- Protección continuará después de la muerte, el abandono o el divorcio.**

8 La protección establecida en el artículo anterior subsistirá después de la muerte de uno de
9 los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe ocupando dicho hogar
10 seguro, y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de sus hijos hasta que el menor de
11 éstos haya alcanzado la mayoría de edad. En los casos donde el hombre o la mujer abandonase a
12 su familia, la protección continuará a favor del cónyuge que ocupe la propiedad como residencia;
13 y en caso de divorcio el tribunal que lo conceda deberá disponer del hogar seguro según la
14 equidad del caso.

15 Cuando se trate de persona no casada, pero jefe de familia por razón de depender de ella
16 para su subsistencia, sus ascendientes o descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad o
17 de afinidad, la protección subsistirá después de la muerte de aquélla a beneficio de sus indicados
18 familiares mientras éstos continúen ocupando dicho hogar seguro, y hasta tanto que el menor de
19 dichos dependientes haya llegado a la mayoría de edad.

20 **Artículo 7.- Protección en casos de arrendamiento.**

21 Mientras el beneficiario de hogar seguro este vivo, la renta temporera del hogar por
22 razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático o por razón de enfermedad de alguno
23 de los miembros de la familia hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, que obligue

1 al individuo o a la familia a relocalizarse temporeramente en otra residencia en o fuera de Puerto
2 Rico, no extingue la protección, siempre que no se adquiriera otra propiedad que fuese a constituir
3 su residencia principal en Puerto Rico o en otra jurisdicción.

4 **Artículo 8.-Protección en casos de venta**

5 En los casos donde se venda la propiedad que constituya hogar seguro conforme a las
6 disposiciones de esta ley, el dueño tendrá un plazo de nueve (9) meses, a partir del momento de
7 la venta, para invertir el dinero recibido en otra propiedad localizada en Puerto Rico y para que
8 ésta constituya su nuevo hogar seguro. Entiéndase que en estos casos, el dinero recibido por la
9 antigua propiedad, quedará protegido de acreedores durante esos nueve (9) meses. La protección
10 económica aquí dispuesta se dirige exclusivamente a dictar las reglas del derecho a hogar seguro
11 y en nada restringe lo dispuesto en las leyes contributivas.

12 En los casos donde posteriormente se adquiriera una propiedad de menor cuantía, la
13 diferencia en dinero, no quedará protegida por las disposiciones de esta ley.

14 **Artículo 9.- Reclamación de hogar seguro en título de adquisición; anotación en el**
15 **Registro de la Propiedad y cancelación del derecho en el Registro de**
16 **la Propiedad**

17 Todo individuo o jefe de familia que adquiriera una finca rústica o urbana para establecer y
18 fijar en ella su hogar seguro lo hará hacer constar así en el título de adquisición, debiendo el
19 notario autorizante advertir al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe, y el
20 Registrador de la Propiedad al inscribir el mismo tomará razón de dichas manifestaciones en el
21 cuerpo de la inscripción, anotando que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro por
22 su propietario, lo que servirá de aviso público.

1 En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de
2 familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un Acta ante Notario
3 Público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el
4 Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción
5 correspondiente.

6 Ambos documentos, la escritura de adquisición y el Acta, según sea el caso, deben
7 expresar el uso residencial de la propiedad, y que el propietario no ha designado como tal,
8 ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá
9 al propietario de las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre
10 inscribir en el Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la
11 inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.

12 En los casos donde la persona ya posea otra propiedad designada como hogar seguro, se
13 reconocerá en el propio documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará de
14 ser su hogar seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el
15 Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el
16 Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción correspondiente.
17 Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de adquisición de la nueva
18 propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través de un Acta.

19 Siempre que la propiedad sea designada como hogar seguro, el Registrador de la
20 Propiedad tendrá la obligación de anotar que tal propiedad fue así designada por su propietario.

21 Tales manifestaciones o anotaciones sólo constituirán prueba prima facie del derecho de
22 hogar seguro sobre esa propiedad; ninguna persona podrá designar más de una propiedad como
23 hogar seguro.

1 demanda por la cual se pide ejecución y de que no han designado como hogar seguro alguna otra
2 propiedad.

3 La parte que solicite la ejecución tendrá diez (10) días para reaccionar a la solicitud de
4 hogar seguro y de existir controversia el Tribunal podrá citar a una vista evidenciaria, en la cual
5 las partes expondrán sus argumentos y presentarán la evidencia correspondiente para sustentar
6 sus alegaciones. El tribunal dictará resolución dentro del término de quince (15) días, luego de
7 sometida la prueba. Emitida la resolución, la parte perjudicada podrá apelar la misma dentro del
8 término jurisdiccional de quince (15) días. En los casos donde el Tribunal decida que no aplica
9 el derecho a hogar seguro, no se celebrará una venta judicial en relación a dicho inmueble hasta
10 que dicha resolución sea final y firme

11 No se hará ninguna venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o
12 rústica, cuando se reclamare u ocupare la misma como hogar seguro, inscrita o no inscrita en el
13 Registro de la Propiedad, a menos que aplique alguna de las excepciones dispuestas en el
14 Artículo 4 de esta ley.

15 Sin embargo, podrá darse la venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana
16 o rústica en los casos donde la persona luego de emplazada adquiriera una propiedad de mayor
17 valor y ésta pase a ser residencia principal. De ocurrir tal situación, la protección de hogar
18 seguro se extenderá hasta el valor de la propiedad protegida al momento del emplazamiento. De
19 igual forma, si al momento del emplazamiento la persona tenía el dinero protegido según lo
20 dispuesto en el Artículo 7 de esta Ley, la protección será hasta el tope de esa cantidad.

21 **Artículo 13.- Derechos Arancelarios de Inscripción y Cancelación**

1 Toda presentación e inscripción en el registro de la Propiedad del derecho de hogar
2 seguro estará exenta en su totalidad del pago de cualquier derecho arancelario aplicable,
3 incluyendo sellos y comprobantes.

4 **Artículo 14.- Oficina de Inspección de Notaría**

5 La Oficina de Inspección de Notaría (ODIN) tendrá la obligación de notificar a los
6 notarios sobre las disposiciones de esta ley y de orientar a la comunidad legal sobre sus alcances
7 e implicaciones.

8 **Artículo 15.- Separabilidad**

9 Las disposiciones de esta Ley son independientes y separables; si alguna de sus
10 disposiciones es declarada inconstitucional por un tribunal con jurisdicción y competencia, las
11 otras disposiciones de esta Ley no serán afectadas, y la Ley así modificada por la decisión de
12 dicho tribunal, continuará en plena fuerza y vigor.

13 Las disposiciones de esta ley prevalecen sobre cualquier ley que sea incongruente con la
14 misma.

15 **Artículo 16. –Derogación**

16 Se deroga la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada, conocida como
17 “Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro”.

18 **Artículo 17. –Vigencia**

19 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y la protección
20 aquí dispuesta será de aplicación prospectiva. Los casos que estén presentados en el Tribunal
21 antes de la vigencia de esta ley, cuando les sea aplicable, le aplicará la protección de hogar
22 seguro según lo dispuesto en la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada.