

(P. del S. 2187)

ASAMBLEA LEGISLATIVA SESION ORDINARIA
Loy Núm. 195-2011
(Aprobada on 13 de Sept de 2011)

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:

Artículo 1.- Título

Esta Ley se conocerá como "Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar" y será citada en adelante como "Ley de Protección del Hogar".

Artículo 2.- Política Pública

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

Artículo 3.- Derecho a hogar seguro

Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

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

Artículo 4.- Irrenunciabilidad y sus excepciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.- Protección en casos de arrendamiento.

Mientras el beneficiario de hogar seguro esté vivo, la renta temporera del hogar por razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático o por razón de enfermedad de alguno

de los miembros de la familia hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, que obligue al individuo o a la familia a relocalizarse temporariamente en otra residencia en o fuera de Puerto Rico, no extingue la protección, siempre que no se adquiriera otra propiedad que fuese a constituir su residencia principal en Puerto Rico o en otra jurisdicción.

Artículo 8.-Protección en casos de venta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 10.-Penalidad por Inscripción Ilegal

Incurrirá en delito grave de cuarto grado, toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro, a la que ésta no tuviere derecho. Además, en los casos donde la persona se encuentre culpable de tal delito, ésta no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.

Artículo 11.- Inscripción de la finca y la inscripción del derecho de hogar seguro en el Registro

El hecho de que una finca no esté inscrita en el Registro de la Propiedad o que el derecho a hogar seguro no esté inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad, en nada afecta el derecho de hogar seguro que en ella tenga su propietario, siempre y cuando el derecho sea levantado oportunamente conforme a lo dispuesto en el Artículo 12 de esta Ley.

Artículo 12.- Reclamación de hogar seguro en venta por sentencia o ejecución.

La solicitud del beneficio de hogar seguro se hará mediante moción que se presentará en el tribunal, dentro del término de treinta (30) días a contar desde la fecha en que se solicita la ejecución de propiedades pertenecientes al demandado para satisfacer una sentencia dictada por un tribunal competente; o a partir del momento en que se solicita un embargo o anotación preventiva o cualquier otro mecanismo preventivo en aseguramiento de sentencia, en contra de las propiedades del demandado.

Dicha moción deberá ser juramentada por el o los propietarios, incluyendo la descripción registral de la propiedad que se está protegiendo y de una dación de fe de que el o los propietarios utilizaban dicha propiedad como residencia principal antes del emplazamiento de la demanda por la cual se pide ejecución y de que no han designado como hogar seguro alguna otra propiedad.

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

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

Sin embargo, podrá darse la venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o rústica en los casos donde la persona luego de emplazada adquiriera una propiedad de mayor valor y ésta pase a ser residencia principal. De ocurrir tal situación, la protección de hogar

seguro se extenderá hasta el valor de la propiedad protegida al momento del emplazamiento. De igual forma, si al momento del emplazamiento la persona tenía el dinero protegido, según lo dispuesto en el Artículo 7 de esta Ley, la protección será hasta el tope de esa cantidad.

Artículo 13.- Derechos Arancelarios de Inscripción y Cancelación

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

Artículo 14.- Oficina de Inspección de Notaría

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

Artículo 15.- Separabilidad

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

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

Artículo 16. -Derogación

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

Artículo 17. -Vigencia

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