

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)
GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1162

26 de marzo de 2026

Presentado por el señor *Toledo López (Por Petición)*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar ~~el Artículo 9~~ los Artículos 3, 9, 12 y 13 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, a los fines de facilitar la inscripción de la designación de hogar seguro en el Registro de la Propiedad, aun cuando del historial registral no surja la existencia de una estructura edificada sobre la ~~finca~~ propiedad; armonizar el lenguaje de la Ley con el concepto de propiedad y residencia principal; corregir referencias internas; disponer expresamente que la cancelación del derecho de hogar seguro estará exenta del pago de derechos arancelarios; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 195-2011, según enmendada, conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, reconoce el derecho de toda persona a proteger su hogar principal y el de su familia, salvaguardándolo frente a embargos o ejecuciones forzosas, salvo en aquellas situaciones expresamente exceptuadas por ley. Esta legislación responde a una política pública de alto interés social, que aspira a garantizar la estabilidad y seguridad habitacional de los ciudadanos. No obstante, en la práctica, se han presentado dificultades para la inscripción del derecho de hogar seguro, en los casos en casos donde del historial registral no surge la existencia de una estructura residencial edificada sobre la finca. En algunas secciones del Registro de la Propiedad se

han notificado faltas a las escrituras de designación de hogar seguro, requiriendo que el titular otorgue un instrumento público adicional que acredite la existencia previa de una estructura inscrita en los libros del Registro. En la medida que no exista una normativa que aclare y atienda esta situación, la falta de uniformidad en la inscripción del derecho a hogar seguro crea incertidumbre en la comunidad jurídica y en general.

Por otro lado, la exigencia del otorgamiento de una escritura o acta de edificación resulta onerosa e innecesaria, en contravención con el espíritu de la Ley 195-2011, que busca precisamente facilitar y proteger el derecho de los ciudadanos sobre su hogar o vivienda principal sin imponer cargas adicionales que obstaculicen su ejercicio.

Esta enmienda al Artículo 9 de la Ley 195-2011 tiene el propósito de reiterar expresamente la obligación del Registrador de la Propiedad de practicar la anotación correspondiente cuando una finca sea designada como hogar seguro por su titular, aun cuando no surja del historial registral que dicha finca enclava una estructura o edificación. La anotación del derecho no debe condicionarse a la constancia formal de una edificación en el Registro, toda vez que la voluntad del titular y el uso residencial efectivo constituyen los elementos esenciales del derecho que esta ley protege. Esta disposición reconoce el principio de razonabilidad, promueve la economía procesal y fortalece la uniformidad en los criterios registrales, garantizando así el acceso efectivo a la protección del hogar seguro y a la justicia en la comunidad.

Asimismo, esta Ley enmienda el Artículo 3 para sustituir referencias que podrían generar confusión entre los conceptos de “finca”, “estructura” y “propiedad”, de forma que el derecho de hogar seguro se reconozca sobre la propiedad que el titular posea legalmente y utilice como residencia principal. Además, se mantiene la referencia al Artículo 11 del Código Político de 1902, según enmendado, con el propósito de aclarar que el derecho de hogar seguro requiere domicilio legal en Puerto Rico, conforme a las reglas aplicables para determinar el lugar donde una persona reside habitualmente y respecto al cual concurren el acto y la intención de permanecer o regresar.

Esta ley también ~~enmendará~~ enmienda la nomenclatura correspondiente para que, en aquellos casos en que se haga referencia al instrumento de designación de hogar

seguro como “Acta”, se sustituya por el término correcto “Escritura Pública”. Estas distinciones están sustentadas en los Artículos 14 y 30 de la Ley Notarial de Puerto Rico. La designación de hogar seguro constituye una manifestación de voluntad con efectos jurídicos y registrales, por lo que su instrumentación mediante escritura pública resulta más adecuada a su naturaleza jurídica.

De igual forma, esta Ley corrige una referencia interna en el Artículo 12, a los fines de aclarar que la protección del dinero recibido por la venta de una propiedad designada como hogar seguro se rige por el Artículo 8 de la Ley 195-2011. Finalmente, se enmienda el Artículo 13 para disponer expresamente que la presentación, inscripción o cancelación del derecho de hogar seguro en el Registro de la Propiedad estará exenta del pago de derechos arancelarios, incluyendo sellos y comprobantes.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1. Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, para que lea como sigue:

“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~~ propiedad y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios, o una residencia edificada bajo el derecho de superficie, ~~que le pertenezca~~ de la cual sea titular o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

Esta Ley aplicará a toda propiedad que el titular posea legalmente y ocupe como residencia principal, independientemente de que del historial registral surja o no la existencia de una estructura o edificación.

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

En el caso de las residencias principales edificadas bajo el derecho de superficie, éstas deben haber cumplido con las disposiciones de la Ley 210-2015, según enmendada.”

Sección 4 2- Se enmienda el Artículo 9 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar” para que lea como sigue:

“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~~ propiedad 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~~ propiedad 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]** una Escritura Pública ante Notario, donde se haga constar que la ~~finca~~ propiedad

1 tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal
2 carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente. Asimismo, en el caso de la
3 residencia principal del cónyuge supérstite, este podrá comparecer para la anotación de
4 la constancia registral del carácter de hogar seguro de la propiedad, sin la comparecencia
5 de los herederos titulares de la propiedad. Dicha protección cobijará la propiedad contra
6 todo reclamante, excepto las deudas reconocidas en el Artículo 4 de esta Ley, mientras
7 permanezca el carácter de residencia principal para el cónyuge supérstite.

8 Ambos documentos, la escritura de adquisición **[y el Acta]** o *la escritura pública de*
9 *designación de hogar seguro*, según sea el caso, deben expresar el uso residencial de la
10 propiedad, y que el propietario no ha designado como tal, ninguna otra propiedad en o
11 fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá al propietario de las
12 posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre inscribir en el
13 Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción
14 ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona. En los casos donde la persona
15 ya posea otra propiedad designada como hogar seguro, se reconocerá en el propio
16 documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará de ser su hogar
17 seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el Registro
18 de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el
19 Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción
20 correspondiente. Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de
21 adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través
22 de **[un Acta]** *una escritura pública*.

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

4 *Siempre que la propiedad sea designada como hogar seguro, el Registrador de la Propiedad*
5 *tendrá la obligación de anotar que tal propiedad fue así designada por su propietario, incluso*
6 *cuando no conste en el Registro que la finca enclave una estructura o edificación.*

7 Tales manifestaciones o anotaciones sólo constituirán prueba prima facie del
8 derecho de hogar seguro sobre esa propiedad[;] y ninguna persona podrá designar más
9 de una propiedad como hogar seguro.”

10 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 12 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida
11 como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, para que lea
12 como sigue:

13 “Artículo 12. — Reclamación de hogar seguro en venta por sentencia o ejecución.

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

20 Dicha moción deberá ser juramentada por el o los propietarios, incluyendo la
21 descripción registral de la propiedad que se está protegiendo y de una dación de fe de
22 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~~ propiedad, 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~~ propiedad en los casos donde la persona luego de emplazada adquiera 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 8 de esta Ley, la protección será hasta el tope de esa cantidad.”

1 Sección 4.- Se enmienda el Artículo 13 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida
2 como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, para que lea
3 como sigue:

4 “Artículo 13. — Derechos Arancelarios de Inscripción y Cancelación.

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

8 Sección 2 5.- Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la
9 presente Ley fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal competente, tal
10 declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley, sino que su
11 efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada
12 inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración,
13 artículo, sección o parte de la presente Ley declarada en algún caso, no se entenderá que
14 afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

15 Sección 3 6.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
16 aprobación.