

**ACTA DE HOGAR SEGURO:
REQUISITOS ESTATUTARIOS,
NUEVAS INSTRUCCIONES DE ODIN Y
JURISPRUDENCIA RECIENTE
(NOT-2013-176)**

*Lcdo. Edwin Renán Maldonado Medina, CPA, LL.M.
29 de mayo de 2015*

Índice

• Objetivos del Curso.....	3
• Reglamentación Aplicable y Legislación Previa.....	3
• Propósito y Alcance de la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar.....	4
○ Política Pública.....	4
○ Derecho a Hogar Seguro.....	4
○ Irrenunciabilidad y sus Excepciones.....	4
○ Protección de la Ley.....	5
• Procedimiento para Reclamar el Hogar Seguro.....	6
○ Título de Adquisición.....	6
○ Acta de Hogar Seguro.....	6
○ Finca o Derecho No Inscrito.....	6
○ Venta por Sentencia o Ejecución.....	6
• Estructura de un Instrumento Público.....	7
• Acta de Hogar Seguro.....	8
○ Encabezamiento del Acta.....	8
○ Requirente.....	9
○ Parte Expositiva.....	9
○ Advertencias.....	12
○ Otorgamiento.....	14
○ Derechos Arancelarios.....	14
• Inscripción del Hogar Seguro en Caso de Comunidad Hereditaria	
○ Comunidad Hereditaria: Caso Doña Antonia Rivera v. Reg., 2013.....	15
○ Sociedad de Bienes Gananciales: Norma Provisional ODIN.....	15
• Jurisprudencia Reciente del Tribunal Apelativo.....	16
• Efecto de Figura Hogar Seguro en los Acreedores, Propietarios y Herederos...	17

OBJETIVOS DEL CURSO

OBJETIVOS DEL CURSO

- a. Estudiar los requisitos establecidos por la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, Ley Núm. 195 de 2011, según enmendada y su aplicabilidad.
 - o El objetivo es estudiar las Reglas para proteger el derecho a hogar seguro de las ventas promovidas por acreedores a virtud de sentencia o ejecución.
 - o No es objetivo del curso discutir el derecho a hogar seguro por virtud del Artículo 109-A del Código Civil de Puerto Rico concedido al cónyuge por razón de adjudicársele la custodia de los hijos.
- b. Identificar los métodos para reclamar el hogar seguro.
- c. Repasar la estructura requerida para la redacción del acta de hogar seguro.
- d. Identificar las advertencias sobre hogar seguro cuya consignación en el instrumento público es requerida o recomendada.
- e. Analizar el efecto de la figura de hogar seguro en los acreedores, titulares y herederos.

REGLAMENTACION APLICABLE

1. Constitución de Puerto Rico, Sección 7, Artículo II.
 - o *“las leyes determinarán un mínimo de propiedad y pertenencias no sujetas a embargos.”*
2. Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, Ley Núm. 195 de 2011.
 - o *Enmendada por Ley Núm. 257 del 15 de septiembre de 2012.*
3. Instrucciones Generales a los Notarios – Instrucción #32 (Septiembre 2013)
 - o *Art. 14: dispone que ODIN tendrá la obligación de notificar y orientar a la comunidad legal sobre el alcance e implicaciones de esta Ley.*

LEGISLACION PREVIA

Año	Ley	Título	Cantidad Protegida
1903		Ley para Definir el Hogar Seguro y para Exentarlo de una Venta Forzosa	
1936	87	Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro	\$500
1955	1	Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro	\$1,500
2003	116	Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro	\$15,000

**PROPOSITO Y ALCANCE DE LA LEY
DEL DERECHO A LA PROTECCIÓN DEL HOGAR PRINCIPAL Y EL HOGAR FAMILIAR**

Política Pública

La Ley establece la política pública de asegurar que toda persona o jefe de familia **domiciliado en Puerto Rico**:

- a. proteja la posesión y disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución.
- b. Además, persigue ampliar la protección del hogar seguro, clarificar las excepciones aplicables y establecer el procedimiento para reclamar este derecho. (Instrucción General #32 y Exposición de Motivos Ley 195-2011)

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,

- a. una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o
- b. 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. (Art. 3, Ley Hogar Seguro)

- **Domicilio** se define en el Artículo 11 del Código Político de 1902 (1 L.P.R.A., sec. 8)

Domicilio: *“Toda persona tiene domicilio legal. Para determinar el lugar de domicilio se observarán las siguientes reglas:*

(1) Es el lugar donde reside habitualmente una persona, cuando no es llamada a otra parte para trabajar u otro objeto temporal, y al cual retorna en las épocas de descanso.

(2) Sólo puede haber un domicilio.

(3) Para los efectos de la competencia de los tribunales, no puede perderse un domicilio hasta no adquirirse otro.

(4) Es domicilio de los hijos no emancipados el domicilio conyugal de sus padres o del padre que tiene la ‘custodia’ en caso de que uno solo de sus padres la tenga.

(5) El domicilio de la esposa se presume ser el del marido, y a la inversa. Durante un pleito de divorcio o cuando los cónyuges estén viviendo separados de hecho, se reconoce el derecho de cada cónyuge de tener su propio domicilio.

(6) El domicilio de un menor no casado, sujeto a tutela, es el de su tutor.

(7) El domicilio puede cambiarse sólo mediante la unión del acto y del intento.” (1 L.P.R.A., sec. 8)

Irrenunciabilidad y sus Excepciones

La Ley dispone que el derecho a Hogar Seguro es irrenunciable y será nulo cualquier pacto en contrario (Art. 4). Sin embargo, el derecho se entenderá renunciado en los siguientes casos:

1. Se obtenga una hipoteca que grave la propiedad.
2. Cobro de contribuciones estatales y federales.
3. Deudas a contratistas por reparaciones de la propiedad.
4. El titular prefiera reclamar, en una petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones establecidas en la Sección 522(b)(2), en lugar de las locales o las permitidas bajo dicho Código bajo la Sección 522(b)(3).
5. Préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de ciertas agencias o entidades, estatales o federales, que garanticen préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario. (Véase la Ley)

Protección de la Ley

La Ley provee una protección en las siguientes circunstancias:

1. **Embargo, Sentencia o Ejecución:** Protege la propiedad en caso de embargos, sentencias o ejecución para el pago de toda deuda (excepto las establecidas en el Art. 4). (Art. 5)
2. **Además, la Ley provee para que el derecho a hogar seguro pueda subsistir en los siguientes casos:** (Art. 6)
 - a. **Muerte:** Después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite, siempre y cuando éste continúe ocupando el hogar seguro, y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de los hijos hasta que el menor haya alcanzado la mayoría de edad. (Art. 6)

En personas no casadas que sean 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 aquella a beneficio de sus indicados familiares antes mencionado mientras éstos continúen ocupando la residencia que constituya el hogar seguro, y hasta que el menor de dichos dependientes haya alcanzado la mayoría de edad. (Arts. 6)

- b. **Abandono:** En caso de abandono de la familia por uno de los cónyuges, la protección continuará a favor del cónyuge que ocupe la propiedad como residencia. (Art. 6)
- c. **Divorcio:** En caso de divorcio el tribunal que lo conceda dispondrá del hogar seguro según la equidad del caso. (Art. 6)
- d. **Venta:** En caso de venta, el dueño tendrá un plazo de nueve (9) meses para invertir el dinero obtenido de la venta en la adquisición de otra propiedad en Puerto Rico, la cual deberá constituir su nuevo hogar seguro. Durante dicho término, el dinero quedará protegido contra acreedores. En caso la nueva propiedad tenga un costo inferior al precio de venta, la diferencia no estará protegida. (Art. 8)
- e. **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 temporeramente en otra residencia en o fuera de P.R., no extingue la protección, siempre que no se adquiera otra propiedad que fuese a constituir su residencia principal en P.R. o en otra jurisdicción. (Arts. 7)

PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR EL HOGAR SEGURO

PROCEDIMIENTO 1 – Título de Adquisición

En los casos en que una persona o jefe de familia adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella el hogar seguro, el notario está obligado a hacerlo constar así en el título de adquisición. (Art. 9)

En estas instancias, el notario advertirá al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe en dicho título. De esta manifestación, tomará razón el Registrador de la Propiedad, a fines de anotar al margen de la inscripción correspondiente, que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro. [Art. 9; Instrucción General #32 (B)]

- Mencione aquellos negocios jurídicos donde una persona obtiene el título de adquisición de un inmueble. A continuación algunos ejemplos:
 - Compraventa
 - Donación
 - Partición de Herencia
 - Permuta
 - Derecho de Superficie

PROCEDIMIENTO 2 – Acta de Hogar Seguro

En los casos en que la finca ya estuviera inscrita a nombre de la persona o jefe de familia, bastará con que el titular o los titulares del bien inmueble otorguen un acta en la que se hará constar que la finca tiene carácter de hogar seguro para que el Registrador de la Propiedad proceda a realizar la anotación marginal correspondiente. (Art. 9)

Tomará razón el Registrador de la Propiedad, a fines de anotar al margen de la inscripción correspondiente, que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro. (Art. 9) Tales manifestaciones o anotaciones solo constituirán prueba *prima facie* del derecho de hogar seguro sobre esa propiedad. (Art. 9)

PROCEDIMIENTO 3 – Finca o Derecho No Inscrito

El hecho de que una finca no esté inscrita como hogar seguro 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 al Artículo 12 de la Ley. (Art. 11)

PROCEDIMIENTO 4 – Venta por Sentencia o Ejecución

La solicitud del beneficio de hogar seguro se hará 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. (Art. 12)

Requisitos de Moción: (Art. 12)

- Juramentada por el o los propietarios.
- Incluir descripción registral de propiedad.
- Dación de fe de que el o los propietarios utilizaban dicha propiedad como residencia principal antes del emplazamiento de la demanda.
- Que no se ha designado otra propiedad como hogar seguro.

Quien Solicite la Ejecución:(Art. 12)

- Tendrá diez (10) días para reaccionar a la solicitud de hogar seguro.
- De existir controversia el Tribunal podrá cita a una vista evidenciaria.
- Tribunal dictará resolución dentro de quince (15) días de sometida la prueba.
- La parte perjudicada podrá apelar dentro del término jurisdiccional de quince (15) días.
- Cuando el Tribunal determine que no aplica el hogar seguro, no se celebrará venta judicial del inmueble hasta que la resolución advenga final y firme.

ESTRUCTURA DE UN INSTRUMENTO PÚBLICO

Estructura de la Escritura Pública (Instrucción General #12)

- * Encabezamiento
- * Comparecencia
- * Parte Expositiva
- * Parte Dispositiva
- * Otorgamiento
- * Autorización
- * Adhesión y cancelación de aranceles.

Estructura de la Acta Notarial (Instrucción General #12)

- * Encabezamiento
- * Comparecencia del Requirente
- * Parte Expositiva
- * Firma del Requirente
- * Firma del Notario (Autorización)
- * Adhesión y cancelación de aranceles.

Escritura	Acta Notarial
Encabezamiento	Encabezamiento
Compareciente	Requirente: Comparecencia opcional. De comparecer no es necesario identificarlo y dar fe de su capacidad.
Parte Expositiva	Parte Expositiva
Parte Dispositiva y Advertencias	N/A
Otorgamiento/Autorización	Otorgamiento/Autorización
Cancelación sellos	Cancelación sellos

Acta Notarial	Acta Hogar Seguro
Encabezamiento	Encabezamiento
Requirente: Comparecencia opcional. Si comparece no es necesario identificarlo y dar fe de su capacidad.	Requirente: Comparecencia Compulsoria . Dar fe de identificación y capacidad.
Parte Expositiva	Parte Expositiva
Advertencias NO Requeridas	Advertencias Requeridas
Otorgamiento/Autorización	Otorgamiento/Autorización
Cancelación sellos	Cancelación sellos

ACTA DE HOGAR SEGURO

Redacción del Acta

ENCABEZAMIENTO DEL ACTA

- **Instrucción General #12(B)(2) y Artículo 31 Ley Notarial:**
 - (a) Número de instrumento público
 - (b) Calificación del acto
 - (c) Nombre y vecindad del Notario y
 - (d) Fecha y lugar del otorgamiento.

-----INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO _____ (____)-----

-----ACTA PARA ANOTAR EL DERECHO A HOGAR SEGURO-----

----En la ciudad de _____, Puerto Rico, al día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil _____ (20____).-----

-----ANTE MÍ-----

----- _____, Abogado y Notario Público en y para todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con estudio notarial abierto, vecindad y residencia en la ciudad de _____, Puerto Rico.--

REQUIRENTE

- **Artículo 9 (Ley 195-2011).**
 - “En los casos donde la finca estuviera 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.....” (Énfasis suplido)
 - Las normas sobre comparecencia en comunidad de bienes establecidas en Doña Antonia Rivera v. Registrador, 2013 TSPR 107 y las normas provisionales establecidas por ODIN con respecto a cónyuges bajo el régimen de sociedad legal de gananciales se discuten posteriormente en el curso.

- **Ley 195-2011 e Instrucción General #11.**
 - Tanto en la Ley como en las Instrucciones Generales a los Notarios se detallan las distintas advertencias que deben ser discutidas con el Requirente, lo cual implica que la comparecencia del Requirente es requerida.

- **Regla 37 – Reglamento Notarial**
 - “Cuando la identidad del requirente o de la persona que comparece ante él fuere indispensable por el contenido del acta, así lo hará constar” el Notario en el Acta.

-----REQUIRENTE-----

----DE UNA SOLA PARTE: _____, mayor de edad, estado civil (soltero/casado), profesión y residente de _____, Puerto Rico, en adelante denominado el “Requirente”.-----

-----DOY FE-----

----Del conocimiento personalmente del Requirente. Y por sus dichos y manifestaciones, las cuales juzgo ciertas, DOY FE también de su mayoría de edad, estado civil, ocupación y vecindad.-----

----Me asegura tener, y a mi juicio tiene, sin que nada me conste en contrario, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud, libre y voluntariamente, -----

PARTE EXPOSITIVA

- **Ley 195-2011 e Instrucción General #11 y #32.**

- La parte expositiva la podemos dividir de la siguiente forma:
 - **Requerimiento.**
 - *“Bastará relatar la solicitud que le ha sido hecha para acreditar su intervención a requerimiento de parte”.* [Regla 37 – Reglamento Notarial]
 - Solicitud del requirente para otorgar un Acta de Hogar Seguro. [Art. 9 – Ley 195]
 - **Alcance de la protección de Hogar Seguro.**
 - Explicación del derecho a hogar seguro. [Art. 3 – Ley 195]
 - **Descripción de la propiedad.**
 - El acta se otorga para fincas inscritas. [Art. 9 – Ley 195]
 - Serán faltas que impidan la registración del título presentado: (2) las que se originen de obstáculos del Registro. [Art. 68 – Ley Hipotecaria; 30 L.P.R.A. §2271]
 - **Designación de hogar seguro.**
 - La expresión del requirente sobre:
 - el carácter de hogar seguro de la propiedad objeto del instrumento.
 - su uso como residencia principal.
 - la no designación ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico.
 - La solicitud del requirente al Registrador para consignar nota marginal de la inscripción correspondiente sobre hogar seguro. [Art. 9 – Ley 195]
 - En caso exista otra propiedad designada como hogar seguro, se reconocerá en el propio documento la existencia de dicha propiedad y que la misma cesará de ser su hogar seguro a partir de ese momento. [Art. 9 – Ley 195]
 - El requirente tendrá la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro de la propiedad anterior. Puede realizarlo en el mismo documento de adquisición o a través de un Acta. [Art. 9 – Ley 195]
 - **Advertencias**
 - Compulsorias. [Ley 195]
 - Recomendadas.
 - *Refiérase al modelo de Acta para el detalle de las advertencias y su fuente de derecho.*

-----EXPONE-----

-----**PRIMERO. Requerimiento:** Me requiere para que yo, en mi carácter de Notario, autorice un Acta a los efectos de anotar en el Registro de la Propiedad correspondiente su derecho a Hogar Seguro de conformidad con la Ley Número 195 del trece (13) de septiembre de dos mil once (2011), titulada Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, según enmendada, en adelante la “Ley”.-----

-----**SEGUNDO. Alcance del Hogar Seguro:** Mediante esta Ley se le concede a todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, el 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 de Puerto Rico que les pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupada por éstos o por su familia **exclusivamente como residencia principal.**-----

-----**TERCERO. Propiedad Residencial:** Que el Requirente es dueño en pleno y absoluto dominio de la propiedad inmueble residencial que se describe a continuación (en adelante la “Residencia”):-----

- **Descripción Registral y Datos Registrales (Finca, Tomo y Folio)**
- **Inscripción y título (Titular registral y como adquirió la propiedad)**
- **Cargas y gravámenes**

-----**CUARTO. Designación de Hogar Seguro y Su Solicitud de Inscripción:** Que el aquí Requirente, como titular de la Residencia, **ocupa** ésta como su residencia principal, **designa** la misma como su Hogar Seguro y manifiesta que no han designado ni designará como tal **ninguna** otra propiedad en o fuera de Puerto Rico.-----

-----POR LA PRESENTE ACTA SE solicita del Registrador de la Propiedad que consigne en la inscripción de la propiedad descrita anteriormente la correspondiente nota marginal sobre la designación de la Propiedad como **Hogar Seguro.**-----

-----ADVERTENCIAS-----

-----Yo, el Notario, doy fe de haber hecho al Requirente las reservas y advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y muy especialmente le advertí lo siguiente: -----

-----UNA. Estudio de Título: -----

Incluir advertencia sobre el alcance y significado del estudio de título.

Fuente de Derecho: Fe Pública Notarial; Art. 15(f) Ley Notarial; múltiple jurisprudencia sobre la necesidad del Notario de conocer el estado registral de un inmueble y requisito de la Ley 195 sobre la comparecencia al Acta de (el)(los) propietario(s). Advertencia **altamente recomendada**.

-----DOS. Requisito de Protección de Hogar Seguro en Sólo una Propiedad: El Requirente reconoce su deber de manifestar expresamente su decisión de establecer y fijar su hogar seguro en la propiedad inmueble descrita en este instrumento público. El Requirente expresa que no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico, que dicha propiedad es de uso residencia y constituye su residencia principal. Que a tales efectos, le ha sido advertido por el Notario de las posibles sanciones a las que se exponen de intentar o lograr anotar en el Registro de la Propiedad más de una propiedad como hogar seguro o que intenten o logren la anotación ilegal del derecho a hogar seguro a favor de otra persona, tales como:-----

Fuente de Derecho: Art. 9, párrafo 3, Ley 195-2011; Instrucción General #32(C), (2) y (3). Advertencia **compulsoria**.

----- (a) Delito Grave de Cuarto Grado: Incurrirán 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 éste no tuviere derecho. El delito conllevará una pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años, a tenor con el Artículo 303 del Código Penal de Puerto Rico, según enmendado. (33 L.P.R.A. sec. 5415). -----

Fuente de Derecho: Art. 10, Ley 195-2011; Instrucción General #32(C), (4). Advertencia **compulsoria**.

----- (b) Pérdida de Protección de Hogar Seguro: En los casos en que 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.

Fuente de Derecho: Art. 10, Ley 195-2011; Instrucción General #32(C), (4). Advertencia **compulsoria**.

----**TRES. Procedimientos de Quiebra:** La Ley Número 257 del dos mil doce (2012) enmendó la Ley Número 195 del dos mil once (2011), *supra*, a los efectos de aclarar el alcance de la protección del derecho a hogar seguro en los casos que se tramiten ante la Corte Federal de Quiebras. Se le advierte al Requirente que el derecho a hogar seguro no se entenderá renunciado por la mera radicación de una petición al amparo de esta legislación federal, a menos que la persona quien reclame o haya reclamado previamente este derecho bajo la Ley Número 195 del dos mil once (2011), *supra*, prefiera no reclamarlo, optando por reclamar, las exenciones que reconoce el Código de Quiebras en la Sección 522(b)(2), 11 U.S.C. sec. 522 (b)(2). -----

Fuente de Derecho: Ley 257-2012; Instrucción General #32(B), séptimo párrafo y #32(C), (5). **Advertencia compulsoria.**

----**CUARTO. Derechos Arancelarios:** La presentación e inscripción del derecho a hogar seguro en el Registro de la Propiedad, está exenta del pago de cualquier derecho arancelario, incluyendo sellos y comprobantes, a tenor con el Artículo 13 de la Ley Número 195 del dos mil once (2011), 31 L.P.R.A. sec. 1858j. -----

----Sin embargo, si la reclamación de hogar seguro se hace mediante acta notarial, cancelará los sellos requeridos a un documento sin cuantía, según dispone la Sección 3 de la Ley Número 101 de Mil Novecientos Cuarenta y Tres (1943), Ley de Arancel Notarial (4 L.P.R.A. sec. 852). La copia certificada que se expida para propósitos de inscripción en el Registro de la Propiedad solo cancelará el impuesto notarial. -----

Fuente de Derecho: Art. 13, Ley 195-2011; Instrucción General #32(C), (6). **Advertencia compulsoria.**

- **Advertencias**

- Las advertencias antes presentadas son aquellas que, según la Ley 195-2011 y la Instrucción General #32 deben consignarse expresamente en el Acta Notarial.
- Sin embargo, la misma Instrucción #32 le recuerda a los Notarios que éstos deberán consignar aquellas advertencias que por su importancia deban estar comprendidas expresamente en el documento, a tenor con el Art. 15(f) de la Ley Notarial (**Deber de Informar**).

- **Advertencias Recomendadas:**

-----**QUINTA. Irrenunciabilidad y Sus Excepciones:** Se les advierte al Requirente que el derecho a Hogar Seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo. No obstante, el derecho a hogar seguro se entenderá renunciado, por virtud de Ley, en las siguientes circunstancias: -----

- Detallar las circunstancias presentadas en el **Artículo 4.**

-----**SEXTA. Protección Continuará Después de la Muerte, el Abandono o el Divorcio:** -----

- Detallar las circunstancias presentadas en el **Artículo 6.**

-----**SEPTIMA. Protección en Casos de Venta:** -----

- Detallar las circunstancias presentadas en el **Artículo 8.**

OTORGAMIENTO

-----OTORGAMIENTO-----

-----El Requirente manifiesta que ha leído esta Acta y expresamente manifiesta su decisión y consentimiento de establecer y fijar como su Hogar Seguro la propiedad inmueble descrita en esta escritura y que no ha designado como tal ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. El Requirente, ratifica dicha decisión y solicita del Registrador de la Propiedad tome razón de lo aquí expresado y anote en los libros a su cargo que la propiedad descrita anteriormente ha sido designada como su Hogar Seguro.-----

----Habiendo consentido a lo antes expresado en este documento, el Requirente estampa sus iniciales en cada uno de sus folios, firmándola ante mí, sin solicitar la intervención de testigos cuyo derecho les advertí tenían, y YO, el Notario, DOY FE de cuanto más afirmo, refiero o relato en este instrumento público del cual firmo, signo, rubrico y sello, DOY FE.-----

**FIRMA DEL REQUIRENTE REQUERIDA
FIRMA, SIGNO, SELLO Y RUBRICA DEL NOTARIO
ADHERIR SELLOS Y CANCELARLOS**

Derechos Arancelarios

1. **Hogar Seguro Reclamado en Instrumento Público que Autoriza Otro Negocio Jurídico:** Los aranceles notariales se cancelarán según las disposiciones de la Ley Núm. 101-1943 (4 L.P.R.A. sec 851 et seq.)
2. **Hogar Seguro Reclamado Mediante Acta:** Cancelará los sellos requeridos a un documento sin cuantía (sello de rentas internas de \$1.00 e impuesto notarial). La copia certificada que se expida para propósitos de inscripción en el Registro de la Propiedad solo cancelará el impuesto notarial. (Instrucción General #32)

INSCRIPCIÓN DEL HOGAR SEGURO EN CASO DE COMUNIDAD HEREDITARIA

Doña Antonia Rivera v. Registrador, 189 D.P.R. 628 (2013)

Hechos: Al fallecer Alberto Rodríguez Salas advienen dueños en común proindiviso de su residencia su esposa y sus hijos. En octubre de 2012 la esposa le requirió a Notario que autorizara un Acta de Hogar Seguro para inscribir dicho derecho sobre la propiedad.

Controversia: Al presentarse el Acta de Hogar Seguro al Registro de Bayamón, el Registrador denegó la anotación y notificó que era necesario la anuencia de todos los herederos para inscribir el derecho de hogar seguro sobre la propiedad perteneciente a la comunidad.

Derecho Aplicable: La Ley establece que existen dos métodos para anotar la protección de hogar seguro en el Registro: (1) en el documento de adquisición de título y (2) mediante acta notarial suscrita por el propietario o propietarios del inmueble residencial. (Art. 9)

Conclusión: El Tribunal determinó que, en efecto, es necesaria la comparecencia de todos los herederos al Acta de Hogar Seguro porque todos ellos son propietarios del inmueble. Se deniega la anotación.

Disidente: La disidente, no obstante, presenta claramente el problema que surge con la opinión mayoritaria y el texto de la Ley que indica que la protección de Hogar Seguro pasa automáticamente al cónyuge supérstite.

Inclusive, la viuda no podrá inscribir su protección a hogar seguro si alguno de los hijos no quiere o no reside en la propiedad. A su vez, de inscribirse con la anuencia de los hijos, éstos perderán su protección a hogar seguro en cualquier otra propiedad residencia que posean.

Por tanto, la disidente ordenaría al Registrador a extender la anotación marginal sobre derecho a hogar seguro sobre el inmueble residencial de la comunidad hereditaria.

INSCRIPCIÓN DEL HOGAR SEGURO EN CASO DE SOCIEDAD DE BIENES GANANCIALES

Carta del Lcdo. Manuel E. Ávila de Jesús, Director de la Oficina de Inspección de Notarías del 15 de abril de 2015 al Colegio de Notarios de Puerto Rico – Publicado en ANOTA Digital, Año 2, Núm. 5, mayo 2015, Pág. 21.

“Conforme al derecho anteriormente discutido, se puede colegir que al otorgamiento del acta de hogar seguro conforme las disposiciones de la Ley Núm. 195, es necesario la comparecencia de ambos cónyuges si la propiedad objeto de la misma es un bien que forma parte de una sociedad legal de bienes gananciales. Según expuesto en *Rivera García v. Registradora, supra*, el acta de hogar seguro constituye un derecho personal con trascendencia real que tiene acceso al Registro de la Propiedad. Según el Tribunal Supremo, “este derecho tiene el efecto de insular un bien específico del patrimonio de un deudor y removerlo del tráfico comercial en cuanto al cobro de ciertas deudas.” En ese sentido, la anotación en el Registro del Derecho a Hogar Seguro constituye un gravamen sobre la propiedad que puede catalogarse como un acto de disposición. Como discutimos, los actos de administración, según dispuesto en los Artículos 91 y 1313 del Código Civil, *supra*, son aquellas acciones que generalmente procuran el mantenimiento de los bienes, es decir, están dirigidos a cuidar el valor presente de la cosa, por lo cual se permite que sea uno solo de los cónyuges el que comparezca a otorgarlos. Por el contrario, los actos de disposición de bienes de la sociedad legal de gananciales requieren el consentimiento escrito de ambos cónyuges, salvo la excepción de aquellos que estén dedicados a la operación incidental de un negocio, pues con los mismos se enajena la propiedad el tráfico jurídico y se constituyen derechos sobre la misma que son oponibles ante terceros.

Concluimos reiterando que la controversia antes discutida no ha sido interpretada por el tribunal Supremo. Ante esa realidad, nuestra Oficina adoptó como norma provisional el requerimiento de la comparecencia de ambos cónyuges casados bajo el régimen de sociedad legal de bienes gananciales al otorgamiento del Acta de Hogar Seguro. La misma es aplicada a todos aquellos instrumentos públicos autorizados constituyendo el Derecho de Hogar Seguro en los procesos de inspección que se llevan a cabo desde el mes de noviembre de 2013 en adelante, y hasta que algún cambio ocurra en nuestro ordenamiento legal.”

JURISPRUDENCIA TRIBUNAL APELATIVO

Allied Management Group v. Colón Martínez, KLAN201400935

Colón Martínez adeudada sobre \$675,000 a Allied Financial. La entidad demandó en el 2007 y se le adjudicó la buena pro de ciertos inmuebles de Colón Martínez. El demandado solicitó la aplicación de la Ley de Hogar Seguro de 2011. Sin embargo, el Tribunal concluyó que su aplicación es prospectiva. El Artículo 17 de la Ley indica que la Ley será de aplicación prospectiva y cualquier caso presentado a los Tribunales antes de la vigencia de esta Ley le aplicará la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada.

Banco Popular v. Guzmán Rosa, KLAN201301597

Caso de cobro de dinero. El demandado presenta como evidencia un Acta de Hogar Seguro la cual fue autorizada por su representante legal en dicho caso. La parte demandante solicita la descalificación de la abogada bajo la premisa que dicha abogada autoriza un Acta de Hogar Seguro.

El Tribunal descalifica a la abogada por incumplimiento con la Regla 5 del Reglamento Notarial que prohíbe la intervención dual de abogado-notario.

EFFECTO DE LA FIGURA DE HOGAR SEGURO EN LOS ACREEDORES, PROPIETARIOS Y HEREDEROS

ACREEDORES

En los casos que un acreedor cuyo crédito sin garantía se torna incobrable generalmente recurre a una acción legal de cobro de dinero contra el deudor. Cuando el Tribunal emite la sentencia, ocasionalmente el deudor realiza el pago adeudado. Sin embargo, en aquellos casos donde no se logra el cobro posterior a la sentencia, el acreedor puede recurrir a ejecutar la misma a través del procedimiento establecido en la Regla 51.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V (2009) la cual dispone que:

"la parte a cuyo favor se dicte sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento fijado en esta Regla 51, en cualquier tiempo dentro de cinco (5) años de esta ser firme. Expirado dicho término, la sentencia podrá ejecutarse mediante autorización del Tribunal, a moción de parte y previa notificación a todas las partes."

Sin embargo, a manera de excepción, los acreedores cuyos deudores disfrutaban de la protección de hogar seguro, debido a que dicha protección es irrenunciable, verán limitado su derecho a ejecutar una sentencia sobre una residencia principal debidamente protegida. (Salvo en los casos donde la protección se entiende renunciada *ad initio*)

Remedios para el Acreedor: (1) Embargar otros bienes, o (2) La Regla 51 le provee un término al acreedor para ejecutar la sentencia. Si la protección de Hogar Seguro termina previo a que expire el término, entonces el acreedor podrá embargar y ejecutar la residencia familiar para cobrar su crédito.

PROPIETARIOS

Derecho de Propiedad Subordinado

Aquella persona que posea un interés propietario sobre una residencia protegida por la Ley de Hogar Seguro podría tener su derecho y dominio afectado provisionalmente debido que esta ley crea limitaciones en la posesión y disposición de dicho activo. Entre los distintos propietarios que puede tener una residencia familiar se encuentran individuos, cónyuges y miembros de una comunidad de bienes incluyendo herederos.

El Tribunal Supremo, al analizar la pieza legislativa de Hogar Seguro de 2003 estableció que dicha ley posee dos aspectos medulares.

*"En **primer lugar**, esta ley crea un derecho de poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una "finca", en los términos dispuestos en su Sección 1, siempre y cuando la misma le pertenezca a una persona jefe de familia, o la posea legalmente, y que esté ocupada por dicha persona o su familia como residencia. En **segundo lugar**, la legislación crea una exención que opera en contra de terceros acreedores y a favor del jefe de familia, para así proteger la vivienda familiar de embargos, sentencias, entre otros." Rodríguez Ramos v. Pérez Santiago, 161 D.P.R. 337, 648 (2004) (Énfasis Suplido)*

Por tanto, el Tribunal entendió que el espíritu de la legislación de hogar seguro de 2003, similar a la Ley de 2011, además de proveer protección contra acreedores, reconoce el derecho de un jefe de familia a poseer y disfrutar de una propiedad como su hogar seguro. Además, el Tribunal reconoce que la protección de hogar familiar que se provee en los casos de divorcio es producto del amplio tema de hogar seguro. Que, previo a la creación del Artículo 109 A del Código Civil, el Tribunal citaba la Ley de Hogar Seguro vigente para establecer la protección a la residencia familiar mediante equidad.

En conclusión, quien posea un interés propietario sobre una residencia protegida por la Ley de Hogar Seguro, pero no sea jefe de familia, estará impedido de realizar actos de posesión y/o enajenación de dicha propiedad, mientras la protección perdure sobre el inmueble.

CONYUGE

Dispone el Artículo 6 que la protección de hogar seguro "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." Por consiguiente, aquel hombre o mujer que termine siendo el jefe de familia luego del abandono o divorcio, su hogar estará protegido por Ley. El otro cónyuge que abandonó el hogar, además de perder la posesión del inmueble, no podrá vender o disponer de su interés propietario en la residencia de la familia hasta que el menor de los hijos haya alcanzado la mayoría de edad.

El Tribunal ha indicado que *"la preservación del hogar seguro familiar para el beneficio del grupo formado por madre e hijos tiene primacía sobre el derecho de propiedad del cónyuge en los activos de la disuelta sociedad de bienes gananciales y, por ello, se le atribuyó el uso de dicha propiedad al jefe de familia."* Cruz v. Irizarry, 107 D.P.R. 655 (1978)

Por tanto, *"la propiedad ganancial que constituye el hogar seguro no estará sujeta a división mientras dure cualesquiera de las condiciones en virtud de las cuales se concedió."* Rodríguez Ramos V. Pérez Santiago, supra.

La residencia de la familia puede ser un bien privativo de aquel individuo, padre o madre que abandonó el hogar, limitando su derecho a vender o enajenar dicha propiedad. Vargas v. Muñiz, 171 DPR 530 (2007). *"El interés propietario del padre tiene que tomar un segundo plano frente a lo que es el mejor bienestar de sus hijos."* Vargas v. Muñiz, supra.

COMUNIDAD DE BIENES

Comunidad de Bienes Hereditaria

El artículo 6 de la Ley de Hogar Seguro establece que la protección de hogar seguro subsistirá después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe ocupando dicho hogar, 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.

Esta regla será de igual aplicación para aquellos solteros jefes de familia por razón de depender de ellos para su subsistencia ascendientes o descendientes, mientras estos ocupen el hogar seguro. Por tanto, esta legislación provoca un choque entre el derecho de los herederos a realizar la partición del caudal y el derecho del jefe de familia de permanecer en el hogar seguro. Dicha controversia se trajo a la atención del Tribunal Apelativo de Puerto Rico en el caso López Pagán v. Rodríguez Rivera, Caso Núm. KLAN200701813, Región Judicial de Ponce. Un hijo mayor de edad del causante, demandó a la viuda y madre de dos hijos menores de edad y solicitó la liquidación de la comunidad hereditaria.

El Tribunal indicó que era de aplicación el caso de Vargas v. Muñiz, supra, porque todas las partes pertenecen a una comunidad hereditaria. El caso de Vargas trata sobre una comunidad de bienes creada luego de un divorcio. El Tribunal Apelativo determinó que el heredero no le asistía el derecho a promulgar la venta del hogar seguro de la madre y sus hijos para cobrar su participación en la comunidad hereditaria toda vez que *"la propiedad es un derecho supeditado a intereses superiores de la comunidad y al bien común."* El Tratadista Efraín González Tejera nos indica sobre este punto que *"el hogar seguro pasa al cónyuge supérstite que continúe ocupándolo al morir su consorte, de manera que lo recibe el viudo o la viuda por disposición de esta ley, independientemente de los derechos hereditarios de las partes."* Derecho de Sucesiones, Tomo 1, págs. 361-362 (2001).