

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 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; 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.

Esta ley también enmendará 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". Estas distinciones están sustentadas en los Artículos 14 y 30 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 9 de la Ley 195-2011, según enmendada,
- 2 conocida como "Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar"
- 3 para que lea como sigue:

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

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

10 En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o
11 jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) **[un Acta]**
12 *una Escritura Pública* ante Notario, donde se haga constar que la finca tiene carácter de
13 hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota
14 marginal de la inscripción correspondiente. Asimismo, en el caso de la residencia
15 principal del cónyuge superviviente, este podrá comparecer para la anotación de la
16 constancia registral del carácter de hogar seguro de la propiedad, sin la comparecencia
17 de los herederos titulares de la propiedad. Dicha protección cobijará la propiedad contra
18 todo reclamante, excepto las deudas reconocidas en el Artículo 4 de esta Ley, mientras
19 permanezca el carácter de residencia principal para el cónyuge superviviente.

20 Ambos documentos, la escritura de adquisición **[y el Acta]** o *la escritura pública de*
21 *designación de hogar seguro*, según sea el caso, deben expresar el uso residencial de la
22 propiedad, y que el propietario no ha designado como tal, ninguna otra propiedad en o

1 fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá al propietario de las
2 posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre inscribir en el
3 Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción
4 ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona. En los casos donde la persona
5 ya posea otra propiedad designada como hogar seguro, se reconocerá en el propio
6 documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará de ser su hogar
7 seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el Registro
8 de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el
9 Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción
10 correspondiente. Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de
11 adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través
12 de **[un Acta]** *una escritura pública.*

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

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

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

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

8 Sección 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.