

(P. del S. 83)

LEY

Para enmendar el Artículo 3 de la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como la “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar” a los fines de extender el beneficio de hogar seguro a aquellas viviendas cuyos titulares optaron por construir las mismas, constituyendo un derecho de superficie.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el propósito de proteger a la familia puertorriqueña y fomentar la adquisición de una vivienda adecuada y segura, fue aprobada la Ley 195-2011, según enmendada, conocida como la “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”. Mediante dicha legislación, se estableció como 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.

El derecho de hogar seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo. A su vez, 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 la Ley 195-2011. Por consiguiente, el derecho al Hogar Seguro toma una nueva dimensión reconociéndose ahora una protección más amplia y abarcadora sobre lo que constituye una vivienda principal.

Actualmente, el Artículo 3 de la Ley 195, *supra*, establece que 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.

Según lo dispuesto en el citado Artículo 3, la protección sobre Hogar Seguro puede constituirse sobre un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo o una residencia bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Sin embargo, en Puerto Rico, existe un gran número de residencias que son construidas dentro del marco legal que rige el derecho de superficie, el cual se concibe bajo nuestro ordenamiento como una forma de propiedad. Este tipo de derecho no está contemplado dentro del ámbito del Artículo 3 de la Ley 195, *supra*, y por consiguiente no disfruta de la protección de Hogar Seguro.

Aunque el derecho de superficie no está taxativamente contemplado en el Código Civil, se ha reconocido jurisprudencialmente su existencia en Puerto Rico a través de distintas disposiciones del propio Código, y en particular, por disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

El derecho de superficie es un derecho "de naturaleza real por cuya virtud una persona (concedente) otorga a otra (superficiario) el derecho a levantar en el suelo de su propiedad, edificios o plantaciones de las que deviene titular el que las hace bajo ciertas y determinadas condiciones". Lozada Ocasio v. Registrador, 99 D.P.R. 435 (1970), citando a Puig Peña, Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Vol. I (sin fecha), pág. 475.

El Tribunal Supremo acogió esta figura en nuestra jurisdicción como un derecho real. De esta forma, se ha expresado que el superficiario adquiere, de parte de los concedentes, el derecho de propiedad con respecto a lo construido sobre la superficie cedida y que se trata de un derecho inscribible. Lozada Ocasio, supra.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno puede ser perpetuo o a término. Cuando dicho derecho es inscrito en el Registro de la Propiedad, constituye una finca independiente de la principal y, para fines del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, puede obtener un número de catastro particular. Por tanto, sus dueños están sujetos a las mismas obligaciones contributivas que los propietarios de predios de terreno donde enclava una residencia y los apartamentos sujetos a la Propiedad Horizontal, según estas formas de propiedad están contempladas en el Artículo 3 de la Ley 195, *supra*.

El propósito de esta Ley es extender el beneficio de hogar seguro a aquellas viviendas cuyos titulares optaron por construir las mismas, constituyendo un derecho de superficie sobre un predio ajeno. De esta manera, se adelantan, conforme a la realidad de los ciudadanos de nuestra Isla, los propósitos contemplados en la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar. A tales fines, se enmienda el Artículo 3 de la Ley 195-2011, para incluir la residencia principal edificada en un predio ajeno, bajo el derecho de superficie, y la misma pueda ser poseída y disfrutada en concepto de Hogar Seguro.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 195-2011, según enmendada, 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 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 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.

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.”

Artículo 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 10 de MAYO de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico