

**Ley de Protección del Hogar Familiar: Núm. 195 de 2011:
Dos interpretaciones judiciales lastimosamente equivocadas.**

Por: Héctor L. Torres Vilá, abogado y notario.

1. INTRODUCCIÓN

Cierta jurisprudencia reciente y, otra no reciente, de nuestro Tribunal Supremo, motivada por su examen y opiniones referentes a dos calificaciones y denegatorias de inscripción de documentos notariales por sendos Registradores de la Propiedad, nos proporcionan la oportunidad de abordar el tema de la ley protectora del hogar familiar, que habremos de tratar en este artículo y nos permiten examinar, aunque someramente, el desarrollo estatutario de esta ley con características predominantemente humanas y reparadoras, no importa la clase social que las reclame.

Examinaremos las dos opiniones de nuestro Alto Foro en el contexto de los hechos que se les presentaron ante su consideración y de su interpretación del derecho relativo a dichos hechos. Insertaremos algunas preocupaciones que surgen de ambas decisiones; expondremos los motivos de nuestro desacuerdo con los fundamentos y consecuentes resultados de las opiniones del Tribunal y finalmente, presentaremos nuestras conclusiones.

II. MARCO ESTATUTARIO

En aras de puntualizar el alto grado de interés social del Gobierno de proteger la familia y fomentar la adquisición por cada familia de una vivienda adecuada y segura, la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, comúnmente conocida como Ley de Protección del Hogar o Ley de Hogar Seguro, Ley número 195 de 2011. (Bajo la ley de 1903 se conoció como "homestead".) Su finalidad, conforme lo establece la exposición de motivos, es que "cada ciudadano propietario cuente con una protección básica ante el riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia". (Subrayado nuestro)

Según expone la Legislatura en la citada ley, la historia nos ilustra que 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. (Subrayado nuestro.) 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 1955 se aumentó a la cantidad de \$1,500.00 y en el 2003 se elevó a la suma de quince mil dólares (\$15,000), la cual hasta el día en que se aprobó la Ley 195 constituyó el tope protegido por hogar seguro. Quiere esto decir que la ley protegía una suma de dinero en contra de acreedores y favor del jefe de familia. A partir de 2011 se sustituyó el concepto de protección dinerario por el del inmueble que constituye la residencia principal del deudor declarado tal por sentencia ejecutoria.

La ley de 1936 disponía, en parte, que "Toda persona que sea jefe de familia tendrá derecho de poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca cuyo valor no exceda de mil quinientos (1,500.0) dólares, consistente de un predio de terreno y los edificios enclavados en el mismo . . .". Notemos que el criterio para poder disfrutar del derecho era el de ser jefe de familia, poseer y disfrutar de un terreno y los

edificios enclavados en el mismo. La jurisprudencia de la época interpretó el término "jefe de familia" del siguiente modo: "Cualquier persona de uno u otro sexo puede ser jefe de una familia y no es necesario que sea casada siendo suficiente que exista una relación de dependencia respecto a tal persona por parte de alguno de los que constituyan la familia". *Masa v. Registrador*, 30 D.P.R. 92, 1922.

Como tema aparte del principio fundamental que nos ocupa, existen otras exenciones que protegen otros tipos de bienes bajo el concepto del hogar seguro. El artículo 249 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. 1130, declara que "Además del Hogar Seguro exento por la Ley de Hogar Seguro, las siguientes propiedades pertenecientes a una persona que en realidad resida en el Estado Libre Asociado, estarán así mismo exentas de ejecución [...]". Se enumera una serie de bienes, entre los cuales se mencionan artículos del hogar, como sillas, mesas, etc., hasta el valor de \$200.00; utensilios de cultivo o instrumentos de labranza, las herramientas del mecánico, de los instrumentos utilizados por los médicos para atender a sus pacientes, en fin, de todo aquello que el individuo utiliza para ganarse la vida y la de su familia. La enumeración es bastante inclusiva y se refiere exclusivamente a bienes muebles.

El tema del hogar seguro también se ha extendido a los casos relacionados con la intimidad de la familia. Así, no aplica la fórmula económica, ni restringe ni representaba el valor del hogar seguro que en casos de divorcio se concede a uno de los cónyuges. *Cruz Cruz v. Irizarry Tirado*, 107 D.P.R. 655 (1978). En casos de divorcio, un tribunal puede disponer del derecho de hogar seguro de acuerdo con la equidad del caso. *Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R.*, 89 D.P.R. 408, 1963. Pero en este escrito no vamos a discutir el derecho de hogar seguro cuando se trate de bienes muebles o cuando se esté ante la relación entre familiares. Lo que estaremos mirando es el derecho del residente, del jefe de familia, del propietario de un inmueble a inscribir su derecho al hogar seguro en el Registro de la Propiedad sobre la propiedad que utiliza como su residencia principal, que al fin y al cabo es a lo que se dirigió, principalmente, el Legislador en la Ley 195/2011.

Así las cosas, estaremos analizando el razonamiento del Tribunal Supremo en los dos casos normativos que se le han presentado a raíz de la aprobación de la citada legislación de 2011. De entrada, dejamos claro nuestra insatisfacción con la conclusión a que llegó la Corte en ambos casos. Adelantamos que nos parece que centraron su visión en una lectura miope de la ley. Obviaron por completo el espíritu y motivación protector de

la misma, el fin social de garantizar un techo al titular dominical residente de la vivienda. Frustraron el principio de política pública que se intentó establecer.

La exposición de motivos de la citada ley expresa, en parte: "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". Continúa exponiendo: "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".

Finaliza la exposición de motivos expresando: "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”.

Nótese que el legislador intentó aprobar una legislación de vanguardia, que como veremos más adelante el Tribunal Supremo dispuso de ella enviándola a la zaga. Además, promulga la motivación legislativa establecer las reglas para proteger el hogar seguro, pero el Tribunal estableció otras reglas por su propia cuenta, echando al traste el fundamental motivo protector legislativo. Se desvaneció el propósito social, fundamental, de proteger el uso del hogar, como residencia principal, ante el título de dominio sobre el mismo. Confusión inconcebible.

El Art. 2 de la ley establece la política pública que se intenta promover cuando expresa: “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". Aquí se dicta la primera regla -se interesa asegurar la residencia principal de todo individuo o jefe de familia que tenga su domicilio en Puerto Rico. El Art. 3 establece la segunda regla: ese individuo 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. Es decir, el predio de terreno y la estructura sobre el mismo o un apartamento en un condominio le debe pertenecer o poseerlo y lo debe ocupar él o su familia y ser su residencia principal.

La protección será contra embargos, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, a excepción de las que se enumeran en el Art. 5. Lo que significa que queda el hogar resguardado de embargo o ejecución de sentencias que se dicten en su contra por la falta de pago de préstamos personales, uso de tarjetas de crédito, compensaciones por accidentes ocasionados en que no haya seguro o que estando asegurado el monto de la compensación exceda la cubierta de la póliza de seguro, entre otras. No queda protegido si no paga la

hipoteca sobre el inmueble y las que expresamente se detallan en el Art. 4. (Tercera regla.)

Se extiende la protección después de la muerte de uno de los cónyuges o por el abandono de uno de ellos a favor del que se queda ocupando la residencia y a beneficio de la prole si ambos faltan, hasta que el menor llegue a la mayoría. Inclusive, se aplica la protección en casos de personas no casadas (madres o padres solteros, por ejemplo) en beneficio de los ascendientes y descendientes que vivan con el jefe de familia. (Cuarta regla.) Si el jefe de familia se tuviera que relocalizar por cuestiones de trabajo, estudio, enfermedad, etc. y arrendara la propiedad durante su ausencia de la misma, la renta estará exenta de embargo, sentencia o ejecución. Más aún, si vendiera el hogar, el producto de la venta también estará protegido por los próximos 9 meses para adquirir un nuevo techo que sea su hogar seguro. (Reglas quinta y sexta.)

Se podrá inscribir el derecho de hogar seguro en el Registro de la Propiedad por medio de dos vías: en la escritura por la que se compra la propiedad (como era en la antigua ley) o por acta ante notario, si la propiedad ya le pertenece y no había reclamado el derecho antes. (La antigua ley disponía que en estos casos se podía hacer el reclamo por declaración jurada.) En ambos casos se tiene que cumplir con ciertos requisitos

expresamente delineados en la ley. Se dispone que no se puede disfrutar del derecho de hogar seguro en más de una vivienda y si se intentara anotar en una segunda propiedad se expone a ser sentenciado por delito, requiriéndose que de tener establecido el derecho en una residencia lo cancele en el Registro de la Propiedad si adquiere otra que utilice como residencia principal. Hacemos un paréntesis y preguntamos: en caso de una compraventa de propiedad que tenga anotado el hogar seguro, ¿a quién corresponderá cancelarlo? ¿Cómo se cancela y cuándo? Estimamos que siendo un derecho personal que ganó acceso al Registro de la Propiedad, debería quedar cancelado automáticamente ya que el que vende no tiene ningún derecho sobre el inmueble y, posiblemente, el que compra querrá anotar su propio derecho a hogar seguro sobre la propiedad, a no ser que adquiriera la misma como medio de inversión, en cuyo caso no tiene razón alguna la existencia de la protección. Sobre esto el legislador no se expresó. El Registrador de la Propiedad debería cancelarlo de oficio, ya que sobre la misma propiedad no pueden existir dos derechos protectores inscritos a nombre de diferentes personas; después de todo, el que vende a otro que ocupe el inmueble como su residencia principal deja de tener un interés en la misma. Sugerimos que la Directora de los Registros o el Secretario de Justicia impartan instrucciones al respecto.

Incluso, el Secretario podría fijar la directriz en el Reglamento de la Ley.

El derecho de hogar seguro no es constitutivo. Expone el Art. 11 que existe a favor del jefe de familia, aunque no lo haya solicitado. Lo que quiere decir que es un derecho inherente a ser jefe de familia y utilizar la vivienda como residencia principal. Ahora bien, en caso de que se le dicte sentencia en contra o se intente embargar la propiedad, puede solicitar su derecho por moción ante el tribunal donde esté pendiente la causa, siguiéndose las normas que establece el Art. 12.

Finalmente, en lo que aquí nos concierne, se exime del pago de aranceles de inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad, no importa el valor de la propiedad. El derecho al hogar seguro ahora no se mide en términos económicos.

Los casos recientes que han llegado ante la consideración del Tribunal han subido por vía del recurso gubernativo. El primero, en contra de la Registradora de la Propiedad, Sección de Bayamón III y el segundo contra el Registrador de la Propiedad de Guayama. Aunque los hechos de que tratan son diferentes, los motivos son similares -la denegatoria del Registrador(a) a inscribir el derecho reclamado por el titular

dominical inscrito del inmueble sobre el que reclama el derecho al hogar seguro.

III. EXAMEN DE LOS DOS CASOS A CONSIDERAR

1. Doña Antonia Rivera García v. Registradora, 189 D.P.R. 628, 2013, es el primero que se presenta ante el Tribunal a raíz de la aprobación de la nueva ley. Dijo el Alto Foro: "Este caso nos provee la oportunidad de expresarnos por primera vez en cuanto a la naturaleza y alcance del derecho a hogar seguro que se reconoció en la Ley Núm. 195, supra. En específico, debemos determinar si para inscribir el derecho que reconoce ese estatuto en una propiedad que es parte de una comunidad hereditaria es necesario que comparezcan a la autorización del Acta Notarial todos los cotitulares de esta."

Los hechos nos presentan a un ama de casa que adquirió la propiedad mientras estuvo casada. Al enviudar se disolvió la sociedad de gananciales, por lo que se convirtió en cotitular con sus hijos tenidos en su matrimonio, surgiendo así una comunidad hereditaria. En el momento en que se origina la causa de acción, la propiedad constaba inscrita a favor de la comunidad hereditaria compuesta por doña Antonia y sus tres hijos. (Doña Antonia era dueña de la mitad de la propiedad por derecho propio, al adquirirla mientras estuvo casada.)

Acudió la señora ante un notario y le requirió autorizar un acta notarial para lograr inscribir su derecho al hogar seguro y protección del hogar familiar, a tenor de lo que contempla la citada ley. El notario accedió a autorizar el instrumento y le requirió a ella que compareciera en el acta, lo que así ocurrió. Presentada el acta en el Registro de la Propiedad, la Registradora notificó el defecto de no haber comparecido en el instrumento los restantes miembros de la comunidad hereditaria, a saber, los tres hijos del matrimonio. Recalificado el acto, la Registradora denegó la inscripción bajo los siguientes fundamentos, que recogemos de la opinión del Tribunal Supremo: "La Registradora sostuvo que como la propiedad en cuestión era parte de una comunidad hereditaria, un cotitular no podía actuar sin el consentimiento expreso de los demás cotitulares. Además, la Registradora razonó que para anotar el derecho a hogar seguro al amparo de la Ley Núm. 195, supra, debe existir 'el consentimiento expreso de los co-titulares [sic] a que éste derecho se anote a su favor y NO a favor de los [sic] todos los co-titulares [sic], puesto que éstos perderían el derecho de solicitarlo en sus propiedades a tenor con el Art. 10 de la Ley' ". Colegimos que la Registradora exigió que todos los cotitulares comparecieran en el acta, aunque el derecho solamente se inscribiera a favor de la Sra. Rivera, con el

pretexto de que los hijos no perdieran el derecho a solicitarlo sobre sus propias residencias principales, de tenerlas.

Así las cosas, la requirente acude ante el Tribunal Supremo por vía de un recurso gubernativo. Al resolver en contra de la Peticionaria, confirmando la nota denegatoria de la Registradora, la mayoría del Tribunal Supremo lo fundamentó del siguiente modo: "Examinado el ámbito de extensión y la importancia del derecho a hogar seguro establecido en la Ley Núm. 195, supra, pasemos a analizar el proceso mediante el cual la protección contenida en el derecho a hogar seguro se constituye y cuáles son sus efectos registrales. Ello en aras de resolver la controversia específica que presenta el caso de autos. El Artículo 9 de la Ley Núm. 195, supra, establece dos (2) formas en que los propietarios pueden reclamar su derecho a hogar seguro para con una de sus propiedades. Mediante la primera opción, los individuos pueden reclamar su derecho a hogar seguro en el mismo momento en que adquieran una propiedad. Para así hacerlo, basta con que el individuo lo haga constar en el título de adquisición. 31 L.P.R.A 1858f. La segunda manera de reclamar el derecho a hogar seguro se refiere a aquellas instancias en que la finca ya esté inscrita a nombre del titular en el Registro de la Propiedad. Específicamente, el estatuto dispone, en lo pertinente, lo siguiente: 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. Íd. Precisamente es esta disposición la que debemos interpretar en el caso de autos. Ello debido a que una vez un Acta Notarial en la que se reclama el derecho a hogar seguro es presentada en el Registro de la Propiedad, todos los principios registrales de nuestro ordenamiento se activan. Por ende, como todo negocio jurídico inscribible, en el procedimiento de calificación el Registrador "[a]demás de cerciorarse de que el documento cumple los requisitos formales, deberá determinar si los derechos son inscribibles". L.R. Rivera Rivera, op. cit., pág. 284". (Subrayado nuestro.)

2. El segundo y, hasta el presente, último caso que ha tenido ante su consideración el Tribunal es el de Bones v. Registrador, 2016 TSPR 44. En éste los hechos son también sencillos. El Sr. Bones y la Sra. Alicia Figueroa Rosa compraron una propiedad, siendo solteros y adquirieron el título en una proporción de 50% para cada uno. Transcurrido algún tiempo, el Sr. Bones requirió a un notario que le solicitara la inscripción del derecho de

hogar seguro sobre el inmueble. Presentada el acta notarial otorgada solamente por el Sr. Bones, el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción por faltar la firma de la comunera. Según razonó el Registrador, ambos titulares deben consentir a la transacción (sic). Señalamos que no se trató de una transacción, sino de un acto. (Amerita que se examine el diccionario de la Real Academia Española sobre el término "transacción".)

Inconforme, Bones recurrió al Tribunal Supremo por vía de recurso gubernativo. El Tribunal confirmó la nota del Registrador. Denegó el recurso. Indica el Tribunal que: "Así pues, mediante la Ley Núm. 195, supra, la Asamblea Legislativa creó el derecho de hogar seguro como un derecho personal con trascendencia real, por lo que es inscribible en el Registro de la Propiedad. De un lado, el derecho a hogar seguro tiene un efecto real toda vez que protege la finca misma. Id., pág. 639. A su vez, crea un efecto erga omnes "ya que el derecho a hogar seguro remueve del tráfico comercial la propiedad protegida, quedando así fuera del alcance de los acreedores, con excepción de aquellos dispuestos en el Artículo 4 de la Ley Núm. 195, supra. 31 LPRA 1858a".

IV. FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL PARA SOSTENER SUS DECISIONES

1. El Acta Notarial como continente de un negocio jurídico

En el caso de Rivera García el Tribunal ha dicho: "[...] una vez un Acta Notarial en la que se reclama el derecho a hogar seguro es presentada en el Registro de la Propiedad, todos los principios registrales de nuestro ordenamiento se activan. Por ende, como todo negocio jurídico inscribible, en el procedimiento de calificación el Registrador "[a]demás de cerciorarse de que el documento cumple los requisitos formales, deberá determinar si los derechos son inscribibles". L.R. Rivera Rivera, op. cit., pág. 284". (Subrayado nuestro.)

Nos preguntamos: ¿estamos ante un negocio jurídico? ¿De verdad, en serio, estamos ante un negocio jurídico o ante un acto que contiene hechos con consecuencias jurídicas? Los hechos aquí en cuestión son: (1) que la requirente es dueña de la propiedad (aunque no es titular exclusiva); (2) que la utiliza como residencia principal; (3) que la finca tiene carácter de hogar seguro. Simplemente hechos; no negocios. ¿Dónde está la voluntad negocial? No existe voluntad negocial en las actas notariales.

Sabemos que los "negocios" requieren de los elementos básicos de los contratos -consentimiento, objeto y causa. Art.

1213 del Código Civil, 1930. Además, ¿debe existir bilateralidad para que nazca un "negocio jurídico"? Por supuesto que sí. El propio Tribunal Supremo ha dicho: "Los contratos son negocios jurídicos bilaterales y, en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. Santiago v. A.C.A.A., 119 D.P.R. 711 (1987). Un contrato nace desde el mismo instante en que dos personas consienten a obligarse, según se dispone en el Artículo 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.R. 3371. Cuando se perfecciona el acuerdo, las personas consienten cumplir, no sólo con lo expresamente pactado, sino también con todo aquello que sea conforme a la buena fe, el uso y la ley. Colondres v. Bayrón, 114 D.P.R. 833 (1983). La libertad para contratar es la base de esta fuente de obligación en Puerto Rico. El Artículo 1270 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. 3372, dispone que "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, la moral ni al orden público. Además, hemos reconocido que, la constitución y reglamentos de una organización son el contrato que regula la relación entre dicha entidad y sus miembros y que, por ello, dicha relación es una de naturaleza contractual. Logia v. Logia, 71 D.P.R. 488, (1951).

Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo, 150 D. P. R. 571, 2000”.

La otra interrogante que debemos formular: ¿se puede configurar un negocio jurídico en un acta notarial, como aparenta insinuar el Tribunal Supremo? Por supuesto que no. La propia Ley 195/2011 instruye en su Art. 9, entre otras cosas: “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. (Nótese que el legislador fue enfático al expresar “toda persona que sea jefe de familia” -persona y jefe de familia, en singular.) En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia (igual -individuo o jefe de familia en singular), bastará que el propietario o propietarios (en este caso utilizó el legislador el plural) 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". (Énfasis nuestro.) Nótese que se utiliza el concepto del instrumento del "Acta" como el mecanismo que se usará para establecer el hogar seguro; no la "escritura" pública. La Ley Notarial recoge el concepto del acta en su artículo 30: "Los notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignen hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento, y que por su propia naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico". Dicho en forma simple, las actas recogen hechos y circunstancias. No se constituyen negocios en actas. Tienen efectos como actos jurídicos, pero no alcanzan el rigor de un negocio. En la autorización de actas el notario actúa a petición de parte o por su propia iniciativa. Cuando lo hace a petición de parte, a ésta se le conoce como "requirente".

Véase, *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, Sarah Torres Peralta. Ed. 1995, Sec. 8.55.

En *Ponce Real Estate v. Registrador*, 87 D.P. R. 315, 1963, el propio Tribunal Supremo expuso: "Refiriéndose específicamente ahora al acta notarial, (p. 153) los señores Casso y Cervera nos dan la definición de Novoa como el "documento público autorizado por Notario, en el que, a requerimiento de parte con capacidad

intelectual suficiente, se hace constar un hecho que presencie o le conste al Notario, que no puede ser objeto de contrato, y cuyo recuerdo conviene conservar en forma auténtica." Continúan: "Velasco, por su parte, da una definición de acuerdo con los Arts. 143 (ahora 144), párr. 1° y 3°, y 197, ap. 1° del RN. del 1935: instrumento público que afecta exclusivamente a hechos, y circunstancias de ellos, que presencian o les constan a los notarios y que, por su índole peculiar, no pueden calificarse de actos o contratos." Refiriéndose a sus características nos dicen (1) que es un instrumento público, al igual que la propia escritura, (2) autorizado por Notario competente, y (3) que se refiere a hechos jurídicos; y que esta última "es la característica fundamental, la que delinea el contenido o substancia de las actas frente a las escrituras. Porque, como dice Azpeitia, a pesar de la distinción, consolidada dentro de la técnica española, de escrituras matrices por un lado y actas notariales, por otro, la palabra escritura matriz tiene una acepción lata, dentro de la cual se comprenden también las actas notariales, instrumentos públicos, porque, en efecto, las actas tienen una exteriorización primaria que es el original, siempre matriz, y que también es esencialmente escritura. De esta igualdad genérica deriva la necesidad de la distinción substancial y específica, y, por ello, la técnica notarial

reserva el nombre de escrituras matrices para las que exteriorizan un acto jurídico que comprende una declaración de voluntad, dejando fuera de tal denominación a los demás documentos notariales. Hay, pues, dentro de la realidad jurídica que constata el Notario, dos clases de hechos: unos, cuya constitución depende de la voluntad del sujeto que promueve el ministerio notarial y están sostenidos al dictamen técnico del Notario que guía su forma plástica y los crea, propiamente, en el otorgamiento, y de ahí que en ellos se hable de otorgantes; otros hechos entran en la esfera jurídica sin intervención de los sujetos que instan la actividad notarial; la sanción notarial se limita en ellos a fijarlos al sujeto agente, el cual solo actúa requiriendo, promoviendo la función notarial y, por ello, se habla en estos casos de requirentes. En las dos intervenciones notariales, los sujetos comparecen, pero el hecho, en los casos primeros, se crea y se constata y, en los últimos casos, sólo se constata; aquéllos pueden llamarse actos jurídicos, éstos solamente hechos jurídicos."

Además, nos dice el profesor Pedro Malavet Vega, en El Derecho Notarial en Puerto Rico, Ed. 2010, Ediciones Omar, a la página 195 que "el acta notarial puede definirse como la relación fehaciente que por escrito extiende el notario de uno o más hechos que presencia, escucha, realiza o autoriza. El

objetivo de esa actuación notarial es la comprobación, fijación y autenticación de esos hechos que pueden tener consecuencias jurídicas. Se distingue de la escritura en dos aspectos: el acta en esencia no da fe de un negocio jurídico, campo propio de la escritura; en segundo lugar, el papel protagónico del acta es del notario mismo -y nosotros insertamos: o el requirente- mientras en la escritura ello corresponde a los otorgantes que manifiestan un acuerdo de voluntades. Acta notarial es, pues, un género especial del instrumento público que contiene la exacta narración de un hecho capaz de influir en el derecho de los particulares.” (Subrayado nuestro.)

Lógica conclusión a lo antes expresado: no estamos ante un negocio jurídico sino ante un instrumento notarial que contiene hechos que imprimen, acuñan y tienen consecuencias jurídicas.

2. NECESIDAD DE LA COMPARECENCIA DE LOS COMUNEROS

El Tribunal resuelve que la comparecencia de los comuneros hereditarios, codueños del inmueble, en el acta notarial es necesaria y ausentes dichos comuneros en la solicitud a la Registradora para que inscribiera el derecho de hogar seguro que imploró la señora, privó la misma de acceso al Registro. Se ampara, como dice equivocadamente el Tribunal en que “cuando una propiedad tiene más de un titular registral todos tienen que

comparecer a la autorización del Acta Notarial en la que se reclama el derecho de hogar seguro". Se expresa el Tribunal Supremo del siguiente modo: "Según discutido, el texto del Artículo 9 de la Ley Núm. 195, supra, establece que en casos como el de autos en que ya "la finca estuviere 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...". 31 L.P.R.A. 1858f. Vemos entonces que el propio texto de la Ley Núm. 195, supra, exige que cuando una propiedad tiene más de un titular registral, todos tienen que comparecer a la autorización del Acta Notarial en la que se reclama el derecho a hogar seguro".

Hemos visto que a través de toda la pieza legislativa sus autores, refiriéndose al sujeto del derecho, utilizaron los términos "individuo" Art. 2., "jefe de familia" Arts. 2, 3, 6, 9, se beneficia al "cónyuge supérstite" Art. 6, "beneficiario del hogar seguro" Art. 7, 11; "el dueño" Art. 8; "propietario" Art. 9, 11; "persona" Art.9, 10, 12. Solamente en dos ocasiones a través de toda la ley se utilizan los términos "persona o personas"; "el o los propietarios": Arts. 9 y 12. Por tal motivo, nos dice el Tribunal, todos los que tengan en título inscrito tienen que comparecer (aun cuando la inscripción del derecho beneficie a todos, comparezcan o no).

Continúa el Tribunal sentenciando: "Vemos entonces claramente la intención legislativa de crear un derecho individual en cuanto al hogar seguro, pero limitándolo solamente a aquella propiedad que sea utilizada por el titular como su residencia principal. "Es decir, tienen acceso al Registro aquellos derechos personales que trascienden al individuo e incidan en bienes reales. Véase *First Federal Savings v. Registrador*, 113 D.P.R. 857, 861 (1983). Comúnmente se denomina a este tipo de derechos como aquellos derechos personales con trascendencia real. L.R. Rivera Rivera, op. cit., pág. 399. Por ello, una vez se denomina que un derecho personal tiene efecto *erga omnes*, este tendrá acceso válido al Registro de la Propiedad. Íd. Precisamente el derecho a hogar seguro reconocido en la Ley Núm. 195, supra, es uno personal con trascendencia real. Ciertamente, es el individuo titular de una propiedad el que puede reclamarlo. Una vez decida hacerlo y este tiene acceso al Registro de la Propiedad, el derecho a hogar seguro adquiere una dimensión real y una *erga omnes*. Por un lado, el derecho surte un efecto real ya que va a la finca misma, la cual recibe una anotación marginal en el Registro de la Propiedad. Por otro, crea un efecto *erga omnes* ya que el derecho a hogar seguro remueve del tráfico comercial la propiedad protegida, quedando así fuera del alcance de los acreedores, con excepción de

aqueellos dispuestos en el Artículo 4 de la Ley Núm. 195, supra. En cierto sentido, este derecho tiene el efecto de insular (sic) un bien específico del patrimonio de un deudor y removerlo del tráfico comercial en cuanto al cobro de ciertas deudas. A su vez, representa una limitación a lo dispuesto en el Art. 1811 del Código Civil en cuanto a que "[d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros. 31 L.P.R.A. 5171".

Ante dichas expresiones, parecería que el Tribunal le daría la razón a la recurrente. Sin embargo, habiendo tenido la oportunidad de honrar y hacer valer la intención legislativa, se fue por la tangente y sacó fuera de contexto las frases "persona o personas"; "el o los propietarios" para sentenciar que todos lo cotitulares deben comparecer al acto de la solicitud para inscribir el hogar seguro. Aunque el legislador no lo dice, debemos entender que al mencionar esas frases lo hizo en el entendido de que fuera un matrimonio el que invocara el derecho, en cuyo caso, lógico es pensar que ambos, componentes de la sociedad de gananciales, dueña de la propiedad, rogaran conjuntamente la anotación del derecho sobre su inmueble.

Sin embargo, el propio Tribunal ha dicho que la interpretación de una disposición específica de un estatuto requiere que se considere la ley en su totalidad como un todo

armónico y efectivo. Esto es, hay que examinar y comparar todas las secciones del estatuto de manera que sean consistentes y tengan efecto. Zambrana Maldonado v. E.L.A., 129 D.P.R. 740, 749 (1992). Al interpretar una ley, hay que considerarla en su totalidad, no fraccionadamente. Delgado v. D.S.C.A., 114 D.P.R. 177, 182 (1983). Y, según el principio de interpretación estatutaria *in pari materia*, las leyes sobre un mismo asunto deben interpretarse refiriéndose unas a las otras - Art. 18 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec.18 - de suerte que se logre un mejor enlace y cohesión. Zambrana Maldonado v. E.L.A., 129 D.P.R., a la pág. 749. En nuestro caso, como hemos visto, no caben dudas de que el Tribunal ha interpretado la ley fraccionadamente.

La mayoría del Tribunal razona que como sobre el inmueble objeto del derecho de hogar seguro gravitan los derechos dominicales de varios dueños, todos tienen que comparecer en el acta notarial. Como apoyo a ese equivocado razonamiento nos cita el caso de Vega Montoya v. Registrador, 179 D.P.R. 80, 88 (2010), como indicativo de la necesidad de que todos los comuneros deban comparecer, obviando el hecho de que ese caso no tiene tangencia en los hechos de éste porque allí se trataba de la transferencia del derecho dominical, patrimonio común

proindiviso, de un codueño en una comunidad hereditaria sin que hubiera ocurrido la partición y liquidación de la herencia.

Nos parece que el Tribunal lleva su razonamiento forzadamente, más allá de lo que el legislador intentó lograr y lo que lo motivó a adoptar la ley. Como expresa la opinión disidente, con esto se frustra el propósito de la ley.

Somos de opinión que de lo que trata el caso de doña Antonia Rivera García este no es un negocio jurídico en que todos los codueños deban consentir. Su legítimo reclamo no cambia el concepto del dominio, no remueve la propiedad del comercio porque los comuneros no pierden sus derechos propietarios y en caso de que lo desearan, pueden vender la propiedad; efectivamente, se remueve la propiedad del comercio, como indica la mayoría del Tribunal, pero esto en el sentido estricto y limitado de privar a los acreedores del sujeto de ejecutar sentencias en su contra; no priva a los codueños de sus derechos dominicales, no cambia, altera ni afecta el dominio sobre el inmueble. Es un acto protector que favorece y cobija a todos los dueños. Beneficia a todos los comuneros. La propiedad no se remueve del comercio porque puede ser vendida, expropiada, hipotecada, donada, etc. Incluso, pueden los comuneros dividir y adjudicar entre sí sus correspondientes participaciones dominicales.

El Tribunal Supremo se ha apartado de sus propias interpretaciones sobre el derecho de hogar seguro, como lo son las decisiones emitidas en los casos siguientes: González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938, en el que resolvió que el derecho de hogar seguro se ha clasificado en esta jurisdicción como un interés en la propiedad; y Carrillo v. Santiago, 51 D.P.R. 545, 1937, en el cual resolvió que las disposiciones sobre hogar seguro no crean un nuevo título de dominio o equitativo en el terreno, ni tampoco fortalecen ni ensanchan el ya existente, pues es el uso de la propiedad y no el título el que cambia.

V. LAS DISIDENCIAS

Hernández Denton, entonces Juez Presidente y la Jueza Asociada, Fiol Matta, disintieron de la mayoría en el caso de doña Antonia. Expresaron que la ley establece la protección después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del sobreviviente mientras ocupe la propiedad como hogar seguro y que, al faltar el último, a beneficio de la prole y entre estos hasta que el menor llegue a la mayoría. Es decir, la ley establece expresamente que el derecho de hogar seguro, en el caso de un matrimonio, opera automáticamente a favor del cónyuge que sobrevive, siempre que este se mantenga ocupando la propiedad como su residencia principal. O sea, este artículo de

la ley -el artículo 6- está designado para proteger en primer lugar al cónyuge supérstite por encima incluso de los hijos. Aclaran que esto no se ve afectado por tratarse de una propiedad de unos dueños en común proindiviso. Señalan que en *López Rudón v López*, 48 D.P.R. 324, 3-4 (1935), sostuvo el Tribunal que [e]n cuanto a la posesión de la propiedad, no es necesario que sea exclusiva para que el condómino pueda constituir su homestead. Dicen no conocer ninguna razón de peso que haga necesaria la posesión exclusiva y que “[e]l derecho de homestead puede ser reconocido en favor de la viuda, sin lesionar los derechos de [otra codueña], quien conserva su condominio”.

Destacamos que el Artículo 6 de la Ley 195-2011 dispone, en parte: “La protección establecida en el Artículo anterior subsistirá después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite 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”. Lo que significa que la propia Ley establece unas jerarquías o un orden de la forma en que se aplicará el derecho en el caso en que uno de los cónyuges fallezca. (Precisamente eso fue lo que ocurrió en el caso de Doña Antonia. El esposo falleció primero, sobreviviéndole ella.) En primer término, le corresponde al cónyuge supérstite y éste

disfrutará el derecho mientras ocupe la propiedad como su residencia principal. Este es un rango privilegiado que la propia ley especial le reconoce al cónyuge sobreviviente. Existiendo el poseedor del rango primordial se excluyen a los subsiguientes en rango. En segundo lugar, estarán los hijos, pero a estos la ley no les reconoce derecho alguno mientras subsista alguno de sus padres; es decir, no nace el derecho de los hijos mientras alguno de los padres viva. No tienen derecho a reclamar hogar seguro en vida de alguno de sus padres porque su derecho no ha cobrado vida mientras alguno de sus padres exista. Es en ausencia de ambos padres que los hijos podrán reclamar el derecho, pero condicionado a que residan en la propiedad. Por ello, entendemos que el Tribunal se equivocó al interpretar que, habiéndose configurado una comunidad hereditaria al óbito del padre, todos los cotitulares tenían que comparecer en el acta. Esto no fue lo que contempló el legislador. El Tribunal les reconoce a los hijos un derecho que no les reconoce la ley. Todo ello so color de que existe una comunidad hereditaria. No podemos estar de acuerdo con la sentencia del Tribunal. Una ley especial va por encima del derecho sustantivo en asuntos en que no exista conflicto. Al interpretar leyes especiales debe acudirse a ellas en primera instancia y, de haber deficiencias en las mismas, acudirse

entonces al Código Civil y a otras leyes *in pari materia*. Wood v. Tribunal de Contribuciones, 1950, 71 D.P.R. 233. (Cursivas en el original.) El legislador excluyó a los hijos frente al padre, independientemente de que concurran en el título de propiedad.

La disidencia en el caso de Bones vino por voz de la Jueza Presidenta Oronoz. Esta opina que todos los titulares no tienen que comparecer al acta. Indica que la inscripción del derecho es meramente declarativa; y puntualiza que: "la inscripción del derecho a hogar seguro por parte de un comunero constituye un acto de conservación y no un acto de dominio o alteración a la cosa. Los actos de conservación son aquellos necesarios para que la cosa no se deteriore ni perezca, y aquellos dirigidos a mantener la utilidad y productividad de la cosa común, procurando que ésta permanezca al servicio del destino que se le asignó. Cita el caso de Asociación de Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arsuaga Álvarez, 160 DPR 289, 309 (2003). Y siendo un acto de conservación lo puede ejercer cualquiera de los comuneros sin necesidad del consentimiento de los demás comuneros y hasta puede el primero requerirles a los otros el reembolso proporcional de los gastos en que incurra para lograr la conservación de la cosa.

VI. ALGUNAS INTERROGANTES QUE NO SE ACLARAN EN LAS OPINIONES MAYORITARIAS

En el caso de Doña Antonia Rivera García, salta a la vista la ausencia de ciertos hechos que no surgen de la opinión y que en apariencia no llegaron ante el conocimiento del Tribunal, los que estimamos relevantes para lograr una solución justa al reclamo de la peticionaria. ¿Era ella la jefa de familia en ese momento, y como tal los hijos dependían de ella? ¿Eran los hijos hábiles, mayores de edad, con capacidad para consentir; ¿vivían en la misma casa con ella o residían en lugares diferentes?; ¿tenían los hijos anotados en sus particulares propiedades, de tenerlas, sus derechos protectores? La ausencia de esos hechos no cambia nuestro concepto antes emitido. No omitimos decir que ausentes tales datos, seguimos opinando que la decisión del Tribunal está errada. Va en contra del espíritu y motivo de la ley. Peor aún, presumiendo que los otros miembros de la comunidad hereditaria fueran menores de edad, ¿tendrían que consentir, aunque no tuvieran la capacidad para comparecer en el acta? O ¿tendría la viuda que acudir al tribunal para obtener una autorización judicial? Después de todo, siendo la viuda la jefa de familia, al requerir la inscripción del hogar seguro estaría defendiendo el hogar de sus hijos, miembros de la comunidad hereditaria. Siguiendo el razonamiento errado del Supremo, los hijos menores quedarían desposeídos y sin techo, si se instara pleito en contra de alguno y se obtuviera una

sentencia que podría ser ejecutada contra el hogar. Ah! se nos puede decir que la señora pudo contratar abogado para acudir al tribunal y solicitar una autorización judicial; después de todo, para eso están las cortes. Como dijo el Tribunal en su opinión al reclamo del abogado de doña Antonia que se le haría más difícil lograr la inscripción del derecho: la respuesta del Tribunal fue: "Aunque es más difícil, no es imposible . . . Después de todo, somos un tribunal de jurisdicción general y podemos entender en cualquier acción que presente una controversia legítima".

Mas, sin embargo, eso no fue lo que contempló el legislador, quien estableció un procedimiento simple, sencillito, menos oneroso en todo el sentido de la palabra -en tiempo e inversión económica; y más ágil- el de un acta notarial.

Más aun ¿cuál sería la "controversia legítima" a que se refiere el Tribunal en caso de que el requirente acudiera a la corte de primera instancia porque su cotitular está ausente, sin paradero conocido, con quien no se ha cruzado palabras en toda una vida?

En su concurrencia en el caso de Rivera García la Hon. Anabelle Rodríguez destacó otras interrogantes. Dijo la Magistrada: "Con el requisito que hoy adopta el Tribunal,

traslucen una serie de interrogantes. Por ejemplo: En el caso de una propiedad que le pertenece a una comunidad hereditaria y que no tiene anotada la protección de hogar seguro, ¿a quién protegería la anotación de la protección de hogar seguro?; ¿Sólo a la copropietaria con respecto a su participación independiente a la de la comunidad hereditaria, o a cada uno de los miembros de la comunidad hereditaria? De anotarse la protección de hogar seguro sólo a la copropietaria independiente de la comunidad hereditaria ¿se podría embargar la participación de un coheredero? De permitirse este embargo, ¿no se estaría incumpliendo con el propósito de la Ley? Éstas son sólo unas de las interrogantes que han quedado en el aire con la Opinión que emite el Tribunal. Exhorto a la Asamblea Legislativa a actuar prontamente para minimizar cualquier impacto negativo en la protección de hogar seguro".

VII. CONCLUSION

La propiedad no queda fuera del comercio con la anotación del derecho de hogar seguro. Solo se afecta en lo que respecta a los acreedores, pero todos los derechos del dueño quedan intactos, como los de disponer, enajenar, donar, vender, hipotecar. El título no se afecta, solo incide en el uso del inmueble, que, para todos sus propósitos y fines, es su residencia principal. Si bien es cierto que conforme lo estatuye

el Art. 14 del Código Civil, cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir con su espíritu, no es menos cierto que el propio Tribunal ha dicho que el juzgador no debe adoptar una interpretación estrictamente literal de ella de resultar contraria a la intención general auténtica y al verdadero propósito legislativo. *Atiles v. Comisión Industrial*, 77 D.P.R. 16, (1954). No albergamos duda alguna de que el verdadero y genuino propósito legislativo fue proteger el derecho al hogar seguro a favor del titular. La interpretación del Tribunal, a nuestro juicio es, por demás, muy restrictiva y frustra el motivo práctico y meritorio de la ley.

Nos reiteramos en nuestras expresiones hechas en *Ley & Foro*, 2014, Núms. 1-2-3, *Revista del Colegio de Abogados de Puerto Rico*, en la que expusimos nuestra insatisfacción con lo resuelto por el Tribunal en el caso de Doña Antonia y apuntamos que el Tribunal se ha apartado de lo que resolvió en los casos siguientes: *Vega Acosta v. Tribunal Superior*, 89 D.P.R. 408, 1963, donde dijo que el derecho de hogar seguro debe interpretarse liberalmente a favor de quien lo reclama. *García v. Pérez*, 46 D.P.R. 31, 1934, donde se dijo que los estatutos referentes a hogar seguro deben interpretarse con toda liberalidad, sin restricciones que puedan dificultar su

aplicación de acuerdo con sus fines y propósitos. Carrillo v. Santiago, 51 D.P.R. 545, 1937, en el que acotaron que las disposiciones sobre hogar seguro no crean un nuevo título de dominio o equitativo en el terreno, ni tampoco fortalecen ni ensanchan el ya existente, pues es el uso de la propiedad y no el título el que cambia. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 y Cristy v. Malavé, 70 D.P.R. 524, 1949 donde se reconoció el derecho de hogar seguro sobre una casa construida en solar ajeno. Además, en González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938, en el cual intervinieron ante la posibilidad de establecer y reclamar un derecho de hogar seguro en el interés pro indiviso que pueda tener una persona sobre una propiedad inmueble. En ese asunto dijeron: "En el caso de López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, resolvimos que la viuda del dueño de una participación indivisa en bienes de una comunidad podía defenderse con éxito de un desahucio entablado por el acreedor de su esposo basándose en la defensa de que ella había sucedido al derecho de hogar seguro que su esposo tenía establecido en dicha propiedad".

Ante la posición de la mayoría del Tribunal, que ha interpretado la citada ley erróneamente, sugerimos a la Legislatura que haga uso de su prerrogativa de enmendar la ley para hacerla más amigable al titular de un inmueble, que aunque

concurra con otros comuneros en el dominio, siendo un residente de la vivienda principal que pretende defender contra sentencias y embargos en su contra o en contra de sus comuneros por deudas ordinarias, se le permita presentar un acta notarial, otorgada por sí y sin la comparecencia de otros comuneros, para que se inscriba en el Registro de la Propiedad su derecho inherente al hogar seguro, como cotitular dominical de su residencia. Que no le hagan acudir al tribunal para lograr la inscripción del derecho, a incurrir en gastos extraordinarios, entre otros, derechos de radicación, emplazamientos, y hasta pudiera ser que tenga que emplazar por edictos y a esperar sabrá quién cuánto tiempo en lo que el tribunal señala vista y dicta sentencia. Después de todo, una simple y sencilla acta notarial, cuyo fin es el de establecer los hechos de que la propiedad le pertenece a quien lo solicita y que la usa como su residencia principal, resolvería, lo que pudiera ser, un suplicio innecesario. Hasta nos atrevemos sugerir que en la próxima oportunidad en que se le presente al Tribunal una situación similar a los dos casos de referencia se revoque de la desatinada opinión. La recibiríamos con beneplácito, sobre todo en esta época de estrechez económica para el consumidor, quien lograría defender su techo de sentencias y embargos a un mínimo de costo. Lo resolvería en dos páginas, que es lo que toma establecer los hechos.

Opinamos que el Registrador de la Propiedad no tiene que esperar a recibir una solicitud para la cancelación de la anotación de un hogar seguro sobre propiedad que se venda. Siendo éste un derecho personal le pertenece a quien legítimamente lo ruegue, pero que al vender se extingue de propio derecho, por lo cual, debe ser cancelado sin necesidad de que se solicite su cancelación. Después de todo, estaría ocupando un espacio en el Registro sin derecho a ocuparlo.

Por último, no omitimos señalar, en una cápsula, que el Profesor Michel Godreau comentó el caso de Rivera García -a la fecha no se había publicado el de Bones. El ilustre Profesor dirigió sus comentarios desde la óptica de los derechos reales y enfatizó que la Ley 195 tiene varios errores que deben ser resueltos por la Legislatura, sin soslayar criticar al Tribunal por no haberlos identificado como él lo hizo en su escrito. Sugiere a la Legislatura a que retome la Ley 195 y haga las correcciones necesarias. Enfatiza que la disidencia de los Jueces Hernández Denton y Fiol Matta es muy acertada; concluyendo que el acto que autoriza el legislador sobre el hogar seguro es uno de conservación que, bajo nuestro Código Civil, no requiere de la comparecencia y participación en el instrumento público de todos los titulares para que pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Véase 84 Revista

Jurídica U.P.R. 712. La Hon. Jueza Presidenta Oronoz es de la misma opinión, según apuntamos anteriormente en estos comentarios.