

[No. 87]

AN ACT

TO ESTABLISH THE RIGHT OF HOMESTEAD, TO EXEMPT IT FROM FORCED SALE, AND TO FIX THE PROCEDURE FOR ITS REGISTRATION IN THE REGISTRY OF PROPERTY AND FOR ITS CLAIM BEFORE THE COURTS OF JUSTICE; TO PUNISH EVERY PERSON WHO REGISTERS OR ATTEMPTS TO REGISTER THE RIGHT OF HOMESTEAD ON MORE THAN ONE OF HIS PROPERTIES; TO REPEAL AN ACT ENTITLED "AN ACT TO DEFINE HOMESTEAD AND TO EXEMPT IT FROM FORCED SALE", APPROVED MARCH 12, 1903, AND FOR OTHER PURPOSES.

Be it enacted by the Legislature of Puerto Rico:

Section 1.—Every person who is the head of a family shall be entitled to possess and enjoy as a homestead a property of not over five hundred (500) dollars in value, consisting of a parcel of land and the buildings thereon, in any farm, plantation or parcel of land owned, or lawfully possessed, and occupied by him or by his family as a residence. This right of homestead is unrenounceable and any pact to the contrary is declared null.

Section 2.—Said homestead and all right and title therein shall be exempt from attachment, judgment, levy or execution, except for amounts due on its acquisition or purchase, or liability incurred for improvements made thereto.

Section 3.—The exemption established in the preceding section shall continue to subsist after the death of the head of the family, for the benefit of the surviving spouse so long as the latter shall continue to occupy said homestead, and after the death of both spouses, for the benefit of their children until the youngest child shall have reached its majority. In case the husband or wife shall desert his or her family, the exemption shall continue in favor of the spouse occupying the premises as a residence; and in case of a divorce, the court granting the same may dispose of the homestead according to the equity of the case.

In the case of an unmarried person who is the head of the family by reason of the fact that his or her ascendants or descendants to the fourth degree, foster parents, or adopted or foster children, depend on him or her for their subsistence, the exemption shall continue to subsist after the death of such person, for the benefit of the aforesaid relatives so long as they shall continue to occupy said homestead, and until the youngest of said dependents shall have reached his majority.

[No. 87]

LEY

PARA ESTABLECER EL DERECHO DE HOGAR SEGURO (*HOMESTEAD*), EXENTARLO DE UNA VENTA FORZOSA, Y FIJAR EL PROCEDIMIENTO PARA SU ANOTACION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU RECLAMACION ANTE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA; PARA CASTIGAR A TODA PERSONA QUE INSCRIBIERE O TRATARE DE INSCRIBIR EL DERECHO DE HOGAR SEGURO SOBRE MAS DE UNA FINCA DE SU PROPIEDAD, Y PARA DEROGAR LA LEY TITULADA "LEY PARA DEFINIR EL *HOMESTEAD* (HOGAR SEGURO) Y PARA EXENTARLO DE UNA VENTA FORZOSA", APROBADA EL 12 DE MARZO DE 1903, Y PARA OTROS FINES.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.—Toda persona que sea jefe de familia tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro (*homestead*), una finca cuyo valor no exceda de quinientos (500) dólares consistente en un predio de terreno y los edificios enclavados en el mismo, de cualquier estancia, plantación o predio de terreno, que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupada por ella o por su familia como su residencia. Este derecho de *homestead* es irrenunciable; y cualquier pacto en contrario se declara nulo.

Sección 2.—Dicho hogar seguro (*homestead*) y todo derecho o título sobre el mismo estará exento de embargo, sentencia, exacción o ejecución, excepción hecha de lo que se adeudare por concepto de su adquisición o compra, o de las responsabilidades incurridas por razón de mejoras que se hicieren en la misma.

Sección 3.—La exención establecida en la sección anterior continuará subsistente después de la muerte del jefe de familia a beneficio del cónyuge superviviente 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 llegado a la mayoría. En caso de que el marido o la mujer abandonase su familia la exención continuará a favor del cónyuge que ocupe la finca como residencia; y en caso de divorcio el tribunal que lo conceda deberá disponer del hogar seguro según la equidad del caso.

Cuando se trate de persona no casada, pero jefe de familia por razón de depender de ella para su subsistencia sus ascendientes y descendientes hasta cuarto grado, padres de crianza e hijos adoptivos o de crianza, la exención continuará subsistente después de la muerte de aquélla a beneficio de sus indicados familiares mientras éstos continúen ocupando dicho hogar seguro, y hasta tanto que el menor de dichos dependientes haya llegado a la mayoría.

Section 4.—Every person who, in his capacity of head of a family, acquires a rural or urban property in order to establish his homestead thereon, shall set forth that fact in the deed of acquisition, it being the duty of the notary to warn the acquirer of his obligation so to do, and to attest thereto, and the registrar of property, on registering the same, shall make a note of the statements of the acquirer in the text of the record, which shall serve as public notice; and if the property is already registered in the name of the said head of a family, it shall be sufficient for the latter to file with the registrar of property an affidavit setting forth that the property has the character of a homestead, and thereupon said registrar shall set forth said character in a marginal note on the corresponding registration, but such statements or notes shall constitute *prima facie* evidence only of the fact of the occupation; *Provided*, That every person who, truthfully or falsely availing himself of his status as head of a family, obtains, personally or through another person, or attempts to obtain, the registration in a registry of property of such exemption on more than one property owned by him, shall be guilty of a felony and confined in the penitentiary for a term of from one to five years; and every person who illegally obtains or attempts to obtain the registration in favor of another person, of a right of exemption to which said person is not entitled, shall be guilty of a felony and confined in the penitentiary for a term of not more than five years.

The fact that a property is not registered as a homestead and that no note has been made of the right thereto, in a registry of property, does not affect in any way the right of homestead which its owner may have therein as such head of a family.

Section 5.—No sale shall be made, under a judgment or execution, of any such urban or rural property when the same is claimed or occupied as a homestead, whether registered or not in the registry of property, unless a sum greater than five hundred dollars is obtained therefor.

Such claim shall be made by means of an affidavit in which the good faith thereof shall be set forth, which affidavit shall be delivered to the officer in charge of the sale.

In case such urban or rural property shall be sold for more than five hundred dollars, the excess over said sum shall be paid to the creditor and the sum of five hundred dollars shall be immediately deposited by the officer who made the sale, in the office of

Sección 4.—Toda persona que en su calidad de jefe de familia adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella su hogar seguro (*homestead*) lo hará constar así en el título de adquisición, debiendo el notario advertir al adquirente su obligación 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, lo que servirá de aviso público; y si la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho jefe de familia bastará que éste presente una declaración jurada por él al registrador de la propiedad haciendo constar que la finca tiene carácter de hogar seguro (*homestead*) para que el registrador haga consignar tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente; pero tales manifestaciones o anotaciones sólo constituirán prueba *prima facie* del hecho de la ocupación; *Disponiéndose*, que toda persona que valiéndose cierta o falsamente de la condición de jefe de familia lograre por sí o por medio de otra persona que se inscriba en el registro de la propiedad o que intentare que se inscriba tal exención en más de una finca de su propiedad será culpable de delito grave (*felony*) y recluso en presidio por término de uno a cinco años; y toda persona que ilegalmente lograre o intentare lograr que se inscriba a favor de otra persona un derecho de exención a la que ésta no tuviere derecho, será culpable de (*felony*) y recluso en presidio por término no mayor de cinco años.

El hecho de que una finca no esté inscrita como *homestead* ni que del derecho al mismo se haya tomado anotación en el registro de la propiedad en nada afecta al derecho de hogar seguro (*homestead*) que en ella tenga su propietario como tal jefe de familia.

Sección 5.—No se hará venta alguna por virtud de sentencia o ejecución de ninguna finca urbana o rústica cuando se reclamare u ocupare la misma como hogar seguro (*homestead*), inscrita o no en el registro de la propiedad, a menos que se obtenga por ella una suma mayor de quinientos (500) dólares.

Tal reclamación se hará por medio de declaración jurada haciéndose constar la buena fe de la misma, que se entregará al oficial encargado de llevar a cabo la venta.

En caso de que la finca, urbana o rústica, se vendiere por más de quinientos (500) dólares el excedente sobre dicha suma se pagará al acreedor y la suma de quinientos (500) dólares será depositada inmediatamente por el oficial que llevó a cabo la venta en la secre-

the secretary of the district court for the respective judicial district, so that said court may then decide as to the legitimacy of such claim. Said sum shall be exempt from embargo or execution of any nature, except in the cases provided in Section 2.

The action shall be instituted by means of a complaint prepared in accordance with the provisions established for ordinary actions by the Code of Civil Procedure, which complaint shall be filed with the said district court within a period of thirty (30) days after the sale is made, and thereupon both the plaintiff and the defendant shall be summoned to appear in court within fifteen (15) days after the filing of said complaint. The defendant shall be summoned with a warning that if he fails to appear a judgment by default will be rendered without further summons or hearing.

The trial shall be held on the day fixed for the appearance, and thereat the parties shall present in proper order everything in connection with their rights and produce all evidence, and thereafter the court shall render judgment within the shortest possible term. All the pleadings of the parties, including the demurrers and the answer of the defendant, shall be presented at the hearing.

Upon judgment being rendered, the aggrieved party may appeal therefrom to the Supreme Court within the term of fifteen (15) days after having been notified thereof by the secretary of the court; and any such appeal shall follow the procedure established by the Code of Civil Procedure.

Section 6.—In case no claim whatsoever is established before the officer in charge of the auction sale, the person entitled to the claim of homestead may institute the corresponding ordinary action within sixty (60) days after the date on which the auction was held.

Section 7.—The recording of homestead rights in registries of property shall be exempt from the payment of registration fees.

Section 8.—An Act entitled "An Act to define homestead and to exempt it from forced sale", approved March 12, 1903, is hereby repealed in all its parts.

Section 9.—All laws or parts of laws in conflict herewith are hereby repealed.

Section 10.—This Act shall take effect ninety days after its approval.

Approved, May 13, 1936.

taria de la corte de distrito de su respectivo distrito judicial para que dicho tribunal decida entonces sobre la legitimidad de la reclamación. Esta suma estará libre de todo embargo o ejecución, salvo los casos dispuestos en la sección 2.

Se promoverá el juicio por medio de demanda redactada conforme a lo prescrito para el juicio ordinario en el Código de Enjuiciamiento Civil, la que deberá radicarse en la mencionada corte de distrito dentro del término de treinta (30) días a contar desde la fecha en que se hizo la venta; y presentada aquélla se mandará convocar al actor y al demandado para una comparecencia que deberá celebrarse dentro de los quince (15) días siguientes al en que se presente la demanda. Al emplazarse al demandado se le apercibirá de que no compareciendo se dictará sentencia en rebeldía sin más citarle ni oírle.

El día de la comparecencia se celebrará el juicio, y en él expondrán por su orden las partes lo que a su derecho conduzca y practicarán en el acto todas las pruebas, terminadas las cuales la corte dictará sentencia en el término más breve posible. Todas las alegaciones de las partes, incluyendo excepciones previas y contestación del demandado, deberán aducirse en el acto de la vista.

Dictada sentencia, la parte perjudicada podrá apelar de la misma para ante el Tribunal Supremo dentro del término de quince (15) días después de notificada aquélla por el secretario de la corte; y las apelaciones se tramitarán de acuerdo con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil.

Sección 6.—En caso de no formularse reclamación alguna ante el oficial encargado de verificar la subasta, la persona con derecho a la reclamación de *homestead* podrá dentro del término de sesenta (60) días, contados desde la fecha en que la subasta se celebró, entablar acción ordinaria correspondiente.

Sección 7.—Toda inscripción en el registro del derecho de *homestead* estará exenta de pago de derechos arancelarios.

Sección 8.—Por la presente, se deroga en todas sus partes la ley titulada "Ley para definir el *homestead* (hogar seguro) y para exentarlo de una venta forzosa", aprobada el 12 de marzo de 1903.

Sección 9.—Toda ley o parte de ley que se oponga a la presente, queda por ésta derogada.

Sección 10.—Esta Ley comenzará a regir a los noventa días de su aprobación.

Aprobada en 13 de mayo de 1936.