

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 929

9 de junio de 2009

Presentado por los señores *Ríos Santiago* y *Dalmau Santiago*

Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para establecer la “Ley de Protección a los Compradores de Propiedad No Tasada” con el propósito de implementar un procedimiento referente a los fondos retenidos por instituciones financieras o aseguradoras de título relacionadas con la compra de un bien inmueble no hubiere sido tasado para fines contributivo, requerir la rápida tasación por parte del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales de las propiedades no tasada contra las cuales existen fondos retenidos para el pago de la contribución, disponer de un proceso expedido en los casos en que luego de la compraventa la institución financiera retenga fondos del sobrante a un vendedor para pagar facturas al cobro del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales que se puedan expedir luego de la venta, y fijar responsabilidades referente a los fondos retenidos no reclamados luego de haberse subsanado la causa de la retención, entre otros asuntos.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es una práctica común en la industria hipotecaria que se retengan fondos al vendedor de una propiedad, cuando la misma no esté tasada para fines contributivos. De igual forma se hacen retenciones a vendedores cuando uno de los titulares fallece y el viudo o viuda no ha hecho el cambio de la exoneración a su nombre en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).

Como resultado de no tener en Puerto Rico el universo propiedades tasadas para efectos contributivos o el sistema actualizado y el hecho de que las contribuciones sobre la propiedad inmueble constituyen un gravamen preferente sobre cualquier otro gravamen; y ante la eventualidad de efectuarse la transferencia de titularidad de la propiedad, el vendedor ya bien

paga con anterioridad al cierre la deuda que nunca le ha sido facturada o se expone a que se le retenga dicho importe al cierre.

Es común la existencia de retenciones por el año en curso, y hasta por cinco años retroactivos, en propiedades donde se había solicitado la tasación al CRIM a pesar de que el vendedor había solicitado al CRIM que su propiedad fuese tasada. En algunos casos atender la solicitud de un ciudadano para que tase su propiedad pueden transcurrir más de diez años. El resultado de este escenario, es la cantidad de dinero que deja de devengar el fisco. En casos como estos la institución financiera, previo al otorgamiento del financiamiento, solicita que el comprador adquiera una póliza de título. Los aseguradores de título, como condición a emitir dicha póliza, exigen la retención de fondos al vendedor para tener los mismos disponibles de surgir deudas contributivas luego de la compraventa. De esta manera el hecho de que el CRIM no tase para efectos contributivos una propiedad en un tiempo razonable, y la misma cambie de titularidad, la retención de fondos al vendedor se convierte en una penalidad para el contribuyente, por algo que no está en sus manos resolver.

Si era necesario que la propiedad hubiera sido tasada para efectos contributivos previo al cambio de titularidad, es una tarea urgente tasar la misma luego de ser vendida y sobretodo donde se hayan retenido fondos para cubrir la deuda contributiva. Esta urgencia surge de la necesidad de que los fondos retenidos bien podría tener que devolverse a la vendedora, o parte de estos fondos podrían ingresarse las arcas del gobierno, o sea al municipio que así corresponda. En estos casos el dinero “ajeno” podría estar años de años en una cuenta del asegurador de título o de la institución financiera, a pesar de que son recursos necesarios para el desarrollo económico de los municipios o que deben ser devueltos a las personas que no son deudores contributivos de la totalidad retenida.

Por otro lado, la tardanza en resolver el asunto que motivó la retención de fondos, en ocasiones puede extenderse por un periodo indeterminado, provocando que a quien se le retuvo se olvide del particular, fallezca o cambie de domicilio. Esto complica la situación ya que surge un nuevo problema de localización de parte del asegurador de título o de la institución financiera al momento que tuviese que devolver los fondos retenidos luego de haberse resuelto la deuda.

En síntesis, la retención de fondos al venderse propiedades que no han sido tasadas para fines contributivos al momento de su venta resulta en la práctica donde de hecho se congela

dinero de la economía. Dicha práctica ha sido descrita por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financiera, en ponencias ante la Asamblea Legislativa, como que “se encuentra desregulada”; mientras que la Oficina del Comisionado de Seguro sostiene que la retención de fondos a vendedores “parece innecesaria si el riesgo de una posible deuda en el CRIM fue transferido a un asegurador de título adquiriendo una póliza que cubra tal evento”.

Ante ese escenario se hace indispensable que esta Asamblea Legislativa intervenga para proteger el interés público, estableciendo un proceso razonable para los casos donde se traspase el título de una propiedad que no haya sido tasada para fines contributivos, requiriéndole al CRIM tasar estas propiedades dentro de un término razonable y disponiendo un mecanismo claramente definido para el pago de la deuda contributiva o la disolución de los fondos retenidos, según corresponda. Todo esto se hace necesario en aras de proteger a los compradores de propiedades no tasadas quienes enfrentan serios problemas en el trámite de la tasación y para asegurar la certeza de la contribución que tiene que pagar la propiedad inmueble.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.– Esta Ley se conocerá como “Ley de Protección a los Compradores de
2 Propiedad No Tasada”.

3 Artículo 2.– Para fines de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que
4 se detalla a continuación:

5 (a) “Aseguradora de título” significa entidad jurídica reglamentada por la
6 Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico que se dedica al
7 negocio de vender pólizas de título.

8 (b) “Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales” significa entidad
9 gubernamental creada por virtud de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de
10 1991, según enmendada.

1 (c) “Institución financiera” significa entidad jurídica reglamentada por la
2 Oficina de Instituciones Financieras de Puerto Rico que se dedica al
3 negocio de financiamiento para la compraventa de propiedades inmuebles.

4 (d) “Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras” significa entidad
5 gubernamental creada por virtud de la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de
6 1985, según enmendada.

7 (e) “Oficina del Comisionado de Seguros” significa entidad gubernamental
8 creada por virtud de la Ley Núm. 64 de 19 de junio de 1959, según
9 enmendada.

10 Artículo 3.- Se dispone que al momento de una compraventa donde la institución
11 financiera retenga fondos del sobrante a un vendedor, la entidad bancaria que así lo haga
12 deberá crear una bitácora o registro donde incluya información de todos los casos donde se
13 realizó retención de fondos. La bitácora o registro incluirá el nombre y dirección tanto del
14 vendedor como del comprador, fecha en que se solicitó la tasación, cantidad de dinero
15 retenido, nombre, dirección y teléfono del asegurador de título. La institución financiera
16 deberá enviar mensualmente copia de la bitácora o registro con el detalle de las transacciones
17 realizadas durante el mes de los casos donde hizo retención de fondos a vendedores y remitirá
18 la misma, en los primeros diez (10) días del siguiente mes, al Departamento de Hacienda y al
19 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

20 Artículo 4.- La institución financiera será el custodio de los fondos retenidos y
21 depositará los mismos en una cuenta plica, que genere intereses, hasta tanto el Centro de
22 Recaudos de Ingresos Municipales tase la propiedad y determine su estatus contributivo.

1 Artículo 5.- El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) al momento
2 de tomar conocimiento de las retenciones realizadas, deberá iniciar el proceso de tasación de
3 todas las propiedades en numeradas en la bitácora o registro y terminará el mismo al incluir el
4 inmueble tasado en el sistema contributivo dentro de un periodo no mayor de seis (6) meses
5 del primer informe mensual remitido por la institución financiera al CRIM. Luego de tasar e
6 incluir en el sistema contributivo la propiedad vendida, el Centro de Recaudación de Ingresos
7 Municipales deberá informar de la determinación contributiva correspondiente al vendedor y
8 comprador de la propiedad, así como a la institución financiera que retuvo los fondos para la
9 acción que corresponda. Una vez notificada la determinación contributiva y de verificarse que
10 no existe deuda, los fondos retenidos, conjuntamente con los intereses que dichos fondos
11 generaron, le serán devueltos al vendedor. De haber deudas que se cubran con dichos fondos,
12 el sobrante si alguno con los correspondientes intereses, le será devuelto al vendedor luego de
13 satisfacer dicha deuda. De haber algún balance pendiente de pago de deuda contributiva por
14 no ser suficientes los fondos retenidos, el mismo se le cobrará al vendedor o comprador,
15 según fuese acordado al momento del negocio jurídico de la venta.

16 Artículo 6.- Se dispone que cualquier fondo retenido por una institución financiera o
17 asegurador de título, al vendedor de una propiedad al momento de realizarse una
18 compraventa, luego de haberse subsanado la causa de la retención, la entidad deberá notificar
19 mediante correo certificado a la dirección más reciente en sus archivos, de la disponibilidad
20 de devolver los fondos al a la persona a quien se le retuvo de los mismos. De no reclamarse
21 los fondos dentro de sesenta (60) días luego de la notificación, la institución financiera o
22 asegurador de título deberá enviar la totalidad de los fondos y los intereses devengados al
23 Departamento de Hacienda.

1 Artículo 7.– El Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos
2 Municipales, con el aval de la Junta de Gobierno de dicho organismo, aprobará la
3 reglamentación y tomará las acciones administrativas que sean necesarias para dar
4 cumplimiento a las disposiciones de esta ley que correspondan al Centro. La Oficina del
5 Comisionado de Instituciones Financieras y la Oficina del Comisionado de Seguros adoptará,
6 respectivamente, la reglamentación que sea necesaria para cumplir con los propósitos de esta
7 ley.

8 Artículo 8 – Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación a
9 los únicos fines de que se adopte la reglamentación que sea necesaria y sus restantes
10 disposiciones entrarán en vigor a los ciento veinte (120) días.