

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 561

24 de agosto de 2021

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Referido a la

LEY

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

En la actualidad, ante la eventualidad de efectuarse la transferencia de titularidad de la propiedad, el vendedor suele pagar con anterioridad al cierre una deuda que nunca le ha sido facturada. Por otra parte, dicho vendedor queda expuesto a que se le retenga el importe al cierre de la transacción. Esto ocurre porque en Puerto Rico no se cuenta con el universo de propiedades tasadas para efectos contributivos ni un sistema digital actualizado. La situación se agrava debido a que el estado de derecho dispone que las contribuciones sobre la propiedad inmueble constituyen un gravamen preferente sobre cualquier otro gravamen.

Es común la existencia de retenciones por el año en curso, y hasta por cinco (5) años retroactivos, en propiedades donde se había solicitado la tasación al CRIM. En algunos casos en lo que se atiende la solicitud de un ciudadano para que tase su propiedad pueden transcurrir más de diez (10) años, lo cual es un hecho inaceptable. No hay razón por la cual un contribuyente tenga que esperar tanto tiempo ya sea por la ineficacia de las agencias o del ente retenedor. El resultado de este escenario, tiene como consecuencia la paralización de devengación de fondos para el fisco y la retención de fondos para usos no relacionados a la transacción. En casos como estos, la institución financiera, previo al otorgamiento del financiamiento, solicita que el comprador adquiera una póliza de título. Asimismo, 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. Esta legislación pretende que los fondos estén disponibles de manera más rápida tanto para el fisco, como para el contribuyente.

Es por esto que tasar una propiedad para efectos contributivos es una tarea necesaria e importante que debe realizarse con premura, sobre todo cuando se han retenido fondos del consumidor para cubrir la deuda por contribuciones territoriales. La urgencia surge debido a la necesidad de ingresar parte de esos fondos a las arcas del Gobierno o devolver los mismos al vendedor, de manera que puedan reinyectarse a la economía. El dinero ajeno no puede estar varios años en manos de la institución

financiera o del asegurador de título cuando dichos recursos son necesarios para el desarrollo económico de los municipios y del pueblo en general. Por tal razón, resulta necesario establecer un término para que el CRIM complete la tasación una vez se solicite.

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 pueda olvidar los detalles sobre el particular, fallezca o cambie de domicilio. Esto complica la situación, ya que surge un nuevo problema de localización por parte de la institución financiera, aseguradora o compañía de seguro de título, al momento que tuviese que devolver los fondos retenidos, luego de haberse resuelto la deuda.

En síntesis, la retención de fondos al venderse propiedades inmuebles que no han sido tasadas para fines contributivos resulta en una práctica donde, de hecho, se congela dinero de la economía, además de otras situaciones potenciales provocadas por el manejo de dichas retenciones, tales como el poder a los Aseguradores o Compañías de Título poder garantizar inversiones con el dinero retenido.

Esta práctica se encuentra “desregulada” en términos de un proceso rápido y eficiente en el manejo de los fondos así depositados. Ante este 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 inmueble que no haya sido tasada para fines contributivos, requiriéndole al CRIM tasar estas propiedades dentro de un término razonable de tiempo 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 inmuebles no tasadas quienes enfrentan serios problemas en el trámite de dicha tasación y para asegurar la certeza de la contribución que tiene que pagar la propiedad inmueble.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Esta Ley se conocerá como “Ley de Protección a los Vendedores de
2 Propiedad Inmueble No Tasada”.

3 Artículo 2. - Para fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado
4 que se detallan a continuación:

5 (a) “Aseguradora de Título” - persona autorizada por el Comisionado de Seguros
6 de Puerto Rico a contratar negocios de seguros de título, según definido en el
7 Artículo 4.100 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada,
8 conocida como el “Código de Seguros de Puerto Rico”

9 (b) “Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)” - entidad municipal
10 creada por el Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020.

11 (c) “Institución financiera” - entidad jurídica reglamentada por la Oficina de
12 Instituciones Financieras de Puerto Rico, la cual se dedica al negocio de
13 financiamiento para la compraventa de propiedades inmuebles.

14 (d) “Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF)” - entidad
15 gubernamental creada por virtud de la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985,
16 según enmendada.

17 (e) “Oficina del Comisionado de Seguros” - entidad gubernamental creada por
18 virtud de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada.

19 (f) “Retención” - será la cantidad de dinero que la institución financiera, la
20 aseguradora o compañías de seguros de título mantienen al momento de una

1 compraventa del dinero correspondiente al vendedor debido a la que la
2 propiedad no ha sido tasada por el CRIM.

3 Artículo 3. - Se dispone que al momento de una compraventa donde la
4 institución financiera, la aseguradora o compañías de seguros de título retenga fondos
5 por propiedad no tasada por el CRIM del sobrante a un vendedor, la entidad,
6 entiéndase la institución financiera, la aseguradora o compañías de seguros de título
7 que efectúe dicha retención deberá crear una bitácora o registro, de carácter perpetuo,
8 donde incluya información de todos los casos donde se realizó la retención de fondos.
9 La bitácora o registro incluirá el nombre y dirección tanto del vendedor como del
10 comprador, fecha en que se solicitó la tasación, cantidad de dinero retenido, seguro
11 social del comprador y del vendedor, número de catastro de la propiedad, dirección y
12 teléfono del Asegurador o Compañía de Título. La institución financiera, aseguradora o
13 compañía de seguros de título deberá enviar mensualmente copia de la bitácora o
14 registro con el detalle de las transacciones realizadas durante el mes de los casos para
15 los cuales realizó la retención de fondos a vendedores y remitirá la misma, en los
16 primeros diez (10) días del siguiente mes, al Departamento de Hacienda, al Centro de
17 Recaudación de Ingresos Municipales. El incumplimiento con esta disposición
18 conllevará sanciones administrativas, según se determine en el Reglamento que el
19 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales publique a tales efectos.

20 Artículo 4. - La institución financiera, aseguradora o compañía de título, localizada
21 y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, será el custodio de los fondos retenidos y
22 depositará los mismos en una cuenta en plica en una institución financiera de Puerto

1 Rico, hasta tanto el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales tase la propiedad y
2 determine su estatus contributivo. Una vez se haya completado el proceso de tasación,
3 el CRIM deberá notificar a la institución financiera, aseguradora o compañía de seguro
4 de título, dentro de treinta (30) días y entonces ésta deberá remitir los pagos
5 correspondientes dentro de un término de treinta (30) días al CRIM, y dichos fondos
6 serán depositados en una cuenta a nombre del CRIM. De esta institución dejar
7 transcurrir dicho término para remitir el pago de la contribución, ésta será responsable
8 ante el contribuyente de cualquier pérdida de descuento establecida en Ley o por la
9 imposición de intereses o recargos, además del pago de los intereses generados. La
10 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras será el encargado de regular y
11 fiscalizar los fondos retenidos en cuentas plica y tendrá jurisdicción exclusivamente en
12 cuanto a ello aun cuando sean compañías de título o aseguradoras reguladas por la
13 Oficina del Contralor de Puerto Rico (OCPR).

14 Artículo 5. - El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) al
15 momento de tomar conocimiento de las retenciones realizadas, deberá iniciar el proceso
16 de tasación de todas las propiedades enumeradas en la bitácora o registro y terminará el
17 mismo al incluir el inmueble tasado en el sistema contributivo dentro de un periodo no
18 mayor de seis (6) meses, periodo que comenzará a correr a partir del momento en que el
19 contribuyente someta toda la documentación requerida para que el CRIM pueda tasar.
20 En los casos de que la propiedad no tasada sea porque la lotificación, segregación,
21 agrupación o rectificación de cabida no figure con número de catastro propio, se deberá
22 supletoriamente cumplir con la Ley 235-2000 ("Ley sobre el Catastro Multifinalitario y

1 Multidisciplinario de Puerto Rico”) y haber presentado el plano de mensura aprobado
2 por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la Oficina de Permisos Municipal
3 correspondiente. Además, se deberá incluir copia de la escritura de lotificación,
4 segregación, agrupación y rectificación de cabida para establecer la fecha del cambio en
5 el catastro y el estatus contributivo, según establecido por los reglamentos y/o
6 procedimientos aplicables del CRIM.

7 En caso de que la propiedad no se hubiere tasado transcurridos seis (6) meses de la
8 notificación al CRIM, y cuando el acreedor hipotecario estuviere en condiciones de
9 evidenciar que la propiedad es tributable conforme a la Ley 107-2020, según
10 enmendada, y que a su vez el contribuyente tiene derecho a la exoneración contributiva
11 concedida por la misma Ley, se procederá por parte del CRIM a determinar una
12 contribución preliminar conforme con el Artículo 7.026 de la Ley 107-2020. Del CRIM no
13 actuar dentro del término de los seis (6) meses, no será de aplicación las disposiciones
14 del Artículo 7.041 de la Ley 107-2020, según enmendada, sobre la retroactividad de la
15 imposición, notificación y cobro de las contribuciones retroactivas hasta cinco (5) años.

16 Artículo 6. - Cualquier fondo retenido, con anterioridad o posterioridad a la
17 aprobación de esta Ley, por una institución financiera, por una aseguradora o por
18 compañía de seguro de título, al vendedor de una propiedad no tasada por el CRIM al
19 momento de realizarse una compraventa, luego de haberse subsanado la causa de la
20 retención, y la misma haber sido notificada por el CRIM a la entidad, esta última deberá
21 notificar, mediante correo certificado a la dirección postal más reciente en sus archivos.
22 Además, se deberá notificar por cualquier medio a otra dirección postal o dato de

1 contacto que obre en el expediente tales como: teléfono, correo electrónico y/o
2 facsímile, sobre la disponibilidad de devolver los fondos a la persona a quien se le
3 retuvo los mismos. De no reclamarse los fondos dentro de sesenta (60) días luego de la
4 notificación, la institución financiera deberá enviar la totalidad de los fondos y los
5 intereses devengados a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, esto
6 bajo las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 36 de 28 de julio de 1989, según
7 enmendada conocida como “Ley de Dinero y Otros Bienes Líquidos Abandonados o No
8 Reclamados” y la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida
9 como “Ley de Bancos”. En el caso de los Aseguradores de Título, estos seguirán el
10 proceso establecido en el Capítulo 26 del Código de Seguros para devolver fondos no
11 reclamados.

12 Artículo 7. - El Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos
13 Municipales, con el aval de la Junta de Gobierno de dicho organismo, aprobará la
14 reglamentación correspondiente y tomarán las acciones administrativas que sean
15 necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley. La Oficina del
16 Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y la Oficina del Comisionado de
17 Seguros (OCS) podrán adoptar, respectivamente, la reglamentación que sea necesaria
18 para cumplir con los propósitos de esta Ley que ya no estén contenidas en la Ley Núm.
19 77 de 19 de junio de 1957, según enmendado también conocida como “Código de
20 Seguros de Puerto Rico”, la Ley Núm. 55 del 12 de mayo de 1933, según enmendada
21 (“Ley de Bancos de Puerto Rico”), Ley 247-2000, según enmendada (“Ley para Regular
22 el Negocio de Préstamos Hipotecarios”), Ley Núm. 36 del 28 de julio de 1989, según

1 enmendada “Ley de Dinero y Otros Bienes Líquido Abandonados o No Reclamados” y
2 los respectivos reglamentos de OCIF y de la OCS que operacionalizan estas leyes.

3 Artículo 8. - Nada de lo dispuesto en esta Ley restringirá, menoscabará, limitará o
4 afectará la aplicación de otras disposiciones aplicables por Ley o Reglamento que están
5 en vigor.

6 Artículo 9. - Si una parte, artículo, párrafo, inciso o cláusula de esta Ley fuere
7 declarado nulo por cualquier Tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada
8 a tal efecto no afectará o invalidará el resto de esta Ley, y se limitará a la parte, artículo,
9 párrafo, inciso o cláusula que hubiere sido declarado nulo

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