

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 265

20 de enero de 2017

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Referido a las Comisiones de Banca, Comercio y Cooperativismo; y de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales

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 una 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.

Como resultado de no tener en Puerto Rico el universo de propiedades tasadas para efectos contributivos o el sistema digital 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 de la transacción.

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 atender la solicitud de un ciudadano para que tase su propiedad pueden transcurrir más de diez (10) años. El resultado de este escenario, es la cantidad de dinero que deja de devengar el fisco y la retención para usos no relacionados a la transacción, tal como inversión en otros productos por parte del agente retenedor. En casos como éstos, 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.

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 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

1 (d) “Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF)”: entidad
2 gubernamental creada por virtud de la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de
3 1985, según enmendada.

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

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

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

1 Ingresos Municipales tase la propiedad y determine su estatus contributivo. Una vez se haya
2 completado el proceso de tasación y notificación y así se le notifique a la institución
3 financiera, aseguradora o compañía de seguro de título, ésta deberá remitir los pagos
4 correspondientes dentro de un término de treinta (30) días al CRIM, y dichos fondos serán
5 depositados en una cuenta a nombre del CRIM. De esta institución dejar transcurrir dicho
6 término para remitir el pago de la contribución, ésta será responsable ante el contribuyente de
7 cualquier pérdida de descuento establecida en Ley o por la imposición de intereses o
8 recargos, además del pago de los intereses generados.

9 Artículo 5.- El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) al momento
10 de tomar conocimiento de las retenciones realizadas, deberá iniciar el proceso de tasación de
11 todas las propiedades enumeradas en la bitácora o registro y terminará el mismo al incluir el
12 inmueble tasado en el sistema contributivo dentro de un periodo no mayor de seis (6) meses,
13 periodo que comenzará a correr a partir del momento en que el contribuyente someta toda la
14 documentación requerida para que el CRIM pueda tasar. En los casos de que la propiedad no
15 tasada sea porque la lotificación, segregación, agrupación o rectificación de cabida no figure
16 con número de catastro propio, se deberá supletoriamente cumplir con la Ley 235 -2000
17 (“Ley sobre el Catastro Multifinalitario y Multidisciplinario de Puerto Rico”) y haber
18 presentado el plano de mensura aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la
19 Oficina de Permisos Municipal correspondiente. Además, se deberá incluir copia de la
20 escritura de lotificación, segregación, agrupación y rectificación de cabida para establecer la
21 fecha del cambio en el catastro y el estatus contributivo, según establecido por los
22 reglamentos y/o procedimientos aplicables del CRIM.

1 En caso de que la propiedad no se hubiere tasado pero el acreedor hipotecario
2 estuviere en condiciones de evidenciar que la propiedad es tributable conforme a la Ley 83 -
3 1991, según enmendada, y que a su vez el contribuyente tiene derecho a la exoneración
4 contributiva concedida por la misma Ley, se procederá a determinar una contribución
5 preliminar conforme con el Artículo 2.02 de la Ley 83-1991.

6 Artículo 6.- Cualquier fondo retenido, con anterioridad o posterioridad a la aprobación
7 de esta Ley, por una institución financiera, por una aseguradora o por compañía de seguro de
8 título, al vendedor de una propiedad no tasada por el CRIM al momento de realizarse una
9 compraventa, luego de haberse subsanado la causa de la retención, la entidad deberá notificar,
10 mediante correo certificado a la dirección más reciente en sus archivos, sobre la
11 disponibilidad de devolver los fondos a la persona a quien se le retuvo los mismos. De no
12 reclamarse los fondos dentro de sesenta (60) días luego de la notificación, la institución
13 financiera, asegurador o compañía de título deberá enviar la totalidad de los fondos y los
14 intereses devengados a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, esto bajo las
15 disposiciones contenidas en la Ley Núm. 36 de 28 de julio de 1989, según enmendada
16 conocida como “Ley de Dinero y Otros Bienes Líquidos Abandonados o No Reclamados”.

17 Artículo 7.- El Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos
18 Municipales, con el aval de la Junta de Gobierno de dicho organismo, aprobará la
19 reglamentación correspondiente y tomarán las acciones administrativas que sean necesarias
20 para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley. La Oficina del Comisionado de
21 Instituciones Financieras (OCIF) y la Oficina del Comisionado de Seguros (OCS) podrán
22 adoptar, respectivamente, la reglamentación que sea necesaria para cumplir con los
23 propósitos de esta Ley que ya no estén contenidas en la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957,

1 según enmendado también conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico”, la Ley Núm
2 55 del 12 de mayo de 1933, según enmendada (“Ley de Bancos de Puerto Rico”), Ley 247-
3 2000, según enmendada (“Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios”), Ley
4 Núm. 36 del 28 de julio de 1989, según enmendada “Ley de Dinero y Otros Bienes Líquido
5 Abandonados o No Reclamados” y los respectivos reglamentos de OCIF y de la OCS que
6 operacionalizan estas leyes.

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