

(P. del S. 60)

LEY

Para eliminar los incisos 8 y 9, y enmendar el inciso 5 del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico,” a los fines de rectificar la información que debe contener la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles; hacer enmiendas técnicas al Artículo 11; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con lo establecido en la Sección 17 del Artículo III de la Constitución de Puerto Rico, ningún proyecto de ley puede abordar más de un asunto y este debe estar claramente reflejado en su título. Esta disposición constitucional busca evitar que se incluyan en las leyes asuntos irrelevantes o no relacionados con el propósito principal de la legislación.

La Ley Núm. 52-2022, conocida como la “Ley para la Estabilización de las Finanzas Públicas de Puerto Rico,” entre otros asuntos, dispuso un nuevo marco regulatorio en nuestro sistema contributivo para las empresas multinacionales reguladas por la Ley Núm. 154-2010, las cuales son clave para el desarrollo económico del país. No obstante, dicha legislación incluyó enmiendas a la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987 las cuales no guardan relación con las reformas esenciales realizados al sistema contributivo local, en lo referente a las empresas foráneas.

Se enmendó el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987 para requerirle a los notarios que, en la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles, incluyeran: 1) una tasación realizada por un Evaluador Profesional Autorizado con licencia vigente en Puerto Rico, 2) un plano de mensura y 3) un estudio de título.

En este contexto, el tribunal de Primera Instancia de San Juan en el caso *Asociación de Abogados de Puerto Rico v. el Gobierno de Puerto Rico*, Civil Núm. SJ2022CV05905 interpretó la Ley Núm. 52-2022 y, como resultado, declaró nulo el Artículo 86, el cual intentaba modificar la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987.

En atención a este hecho, esta pieza legislativa rectifica la información que debe contener la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles contenida en el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987. Así, se restituye al lenguaje vigente previo a la aprobación de la Ley Núm. 52-2022.

Específicamente, se eliminan los incisos 8 y 9 y se enmienda el inciso 5 del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987. La enmienda al inciso 5 añadió “precio o valor de la transacción” en lugar de “precio de la tasación”. Una transacción no necesariamente está sujeta a financiamiento. Las partes, de manera libre y voluntaria, pueden convenir el valor de una propiedad haciendo innecesario llevar a cabo un proceso de tasación. En

estos casos, se impondría una carga onerosa sobre las personas al obligarlas a incurrir en un gasto adicional. El uso del verbo transacción en lugar de tasación también fortalece la seguridad jurídica, la transparencia y la eficiencia de los negocios notariales e inmobiliarios.

Por último, se actualizaron algunas de las leyes que menciona el Artículo 11, y se rescribieron otras leyes mencionadas en tal artículo para que cumplan con las formalidades de técnica legislativa.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 11.- Deberes del notario - Planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles y solicitud de exención contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del notario autorizante la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles.

Dicha planilla incluirá la siguiente información:

1. Número, fecha de la escritura y negocio jurídico efectuado.
2. Nombre de los comparecientes, con especificación del carácter de su comparecencia y su número de seguro social.
3. Número de propiedad o catastro.

El número catastral de la propiedad se tomará de la última notificación o recibo contributivo disponible expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ofrecerá el número catastral o de codificación dentro de los próximos siete (7) días siguientes de ser solicitado. De no ser posible, deberá expedir una certificación negativa en la que se hagan constar las razones por las cuales no puede ofrecer el número solicitado. Esta certificación deberá remitirse al Secretario de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales en unión a la planilla informativa.

4. Datos registrales del inmueble, incluyendo folio, tomo, número de finca y pueblo.
5. Precio o valor de la transacción.
6. Tipo de escritura, de ser aplicable.
7. Tipo de propiedad, su localización y dirección.

...

Cuando se trate del traslado de un bien inmueble residencial, el notario vendrá obligado a asesorar y advertirle al adquirente, que de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de contribución sobre la propiedad inmueble. Esto, a tenor con la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”. Esta advertencia, el notario la hará constar en la escritura de traslado de dominio.

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la Ley Núm. 132-2010, según enmendada, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, Ley Núm. 216-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y Ley Núm. 226-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en tales leyes basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser presentada en la forma y manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general. Esto incluye, pero no se limita, a la presentación de estas mediante medios electrónicos. El Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la Ley Núm. 132-2010, según enmendada, Ley Núm. 216-2011, según enmendada, y Ley Núm. 226-2011, según enmendada. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (“CRIM”) los archivos de las planillas presentadas electrónicamente.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por la Ley Núm. 216-2011, según enmendada. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de sellos. Esto, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982, según enmendada, conocida como “Ley del Sello de la Sociedad para Asistencia Legal” y en la Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada, conocida como “Ley de Arancel Notarial”.

Sección 2.- Incompatibilidad.

Por la presente se deroga, o se entenderá enmendada, cualquier disposición de ley, artículo o sección de ley, órdenes administrativas, políticas, cartas circulares, reglamentos, reglas, cartas normativas, determinaciones administrativas y/o disposiciones aplicables que vayan en contra de esta Ley.

Sección 3.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.