



ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO PONENCIA SOBRE EL PROYECTO DE LA CÁMARA 1371

9 de octubre de 2013

Hon. José A. Rodríguez Quiles
Presidente
Comisión de Asuntos Municipales y Regionalización
Cámara de Representantes
del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Hon. Rafael Hernández Montañez
Presidente
Comisión de Hacienda y Presupuesto
Cámara de Representantes
del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Re: P. de la C. 1371

Estimados señores Presidentes:

Introducción.

Sirva la presente para presentar ante ustedes la posición de la Asociación de Notarios de Puerto Rico en relación al Proyecto de la Cámara 1371 el cual tiene el propósito de “enmendar los Artículos 3.01 y 3.02 de la Ley Núm. 83-1991, según enmendada, a fin de establecer una nueva fórmula de tasación a toda propiedad sujeta a contribución de sobre propiedad inmueble basada en valor real del mercado o en el precio de venta, lo que sea mayor; disponer las cantidades de exención a aplicarse; establecer deberes y responsabilidades del Centro de Recaudación de Ingresos

Municipales; disponer la responsabilidad para notarios y personas que inscriban propiedades inmuebles, establecer penalidades; entre otras cosas.”

La Asociación de Notarios de Puerto Rico.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico, es una organización profesional que agrupa cerca de 2,000 Notarios y Notarias asociados de manera voluntaria, los cuales ejercen el notariado en Puerto Rico. Por ello, a nombre de la matrícula que representamos y de todos los notarios de Puerto Rico, agradecemos la oportunidad que nos brindan para expresarnos en torno al Proyecto de la Cámara 1371.

No obstante, en aras de ilustrar a este Honorable Comisión le brindaremos un breve resumen de la organización que representamos y el por qué es necesario se tomen en cuenta nuestros comentarios en torno a la referida medida, ya que la contiene un aspecto que consideramos negativo para los notarios puertorriqueños.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico se fundó hace 27 años, el día 6 de agosto de 1986, con el objetivo principal de promover y defender el mejoramiento profesional del notariado puertorriqueño.

Entre los fines y objetivos de la Asociación de Notarios de Puerto Rico se destaca nuestro compromiso con colaborar con la Asamblea Legislativa de Puerto Rico en la redacción, estudio y discusión de proyectos de ley que se encuentren ante su consideración.

La Figura del Notario.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido la figura del Notario de la siguiente manera:

“El notario es el conecedor del Derecho que ejerce **una función pública al dar fe y autenticidad** conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es quien recibe e interpreta la voluntad de los otorgantes, le da forma legal, redacta los documentos notariales a tal fin y le confiere autoridad a éstos. **En el cumplimiento de dicha función, el notario puertorriqueño representa la fe pública y la ley para todas las partes. Es guardián de tal fe pública.** Al autorizar un documento, el notario presuntamente da fe y asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley, formal y sustantivamente, que el documento es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima. Por lo que, en ese momento, el documento queda cobijado de la fe pública y de la presunción iuris tantum de que los actos que ve y oye, y que lo consignado por el notario, es legal y verdadero. Sobre el particular, el Art[ículo] 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4

L.P.R.A. sec. 2002, dispone que la fe pública en el notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función, personalmente ejecute o compruebe, y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

En el ejercicio de la función de dar fe pública, el notario está obligado a observar rigurosamente la Ley Notarial de Puerto Rico y su reglamento, los cánones del Código de Ética Profesional, y el contrato entre las partes. De lo contrario, el notario se expone a las sanciones disciplinarias correspondientes. Al incumplir alguno de éstos, el notario podría ser responsable tanto civil como criminalmente. Las cualidades de autenticidad y validez de un instrumento público están sujetas a que el notario observe escrupulosamente los requisitos y las formalidades impuestos por dicha ley notarial.

Debido a la importancia dentro del tráfico jurídico de bienes, el notario tiene que ser en extremo cuidadoso, así como desplegar sumo esmero y celo en su desempeño profesional. Esto último implica que el notario tiene que mantenerse al día y seguir las disposiciones legales que reglamentan esta profesión, así como la doctrina y jurisprudencia.”

P. de la C. 1371.

El P. de la C. 1371 propone en su Artículo 1 enmendar el Artículo 3.01 de la Ley Núm. 83-1991, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3.01.-Catastro, clasificación y tasación de la propiedad

a)...

b)...

c)...

d) Disposiciones sobre Tasación aplicable a propiedad inmueble a partir del año fiscal 2014-2015 y siguientes.-

Se establece que el valor de la tasación de toda propiedad inmueble a partir del año fiscal 2014-2015 y siguientes se dispondrá según el valor real de mercado del inmueble o el precio de venta de la propiedad, lo que sea mayor. Este valor real de mercado o precio de venta, lo que sea mayor, se aplicará al tipo contributivo igual existente en cada municipio para determinar la contribución sobre la propiedad inmueble a imponerse.

Se establece por Ley la responsabilidad de todo notario o persona que inscriba o que sea dueña de una propiedad inmueble a acompañar los siguientes documentos ante el Centro de Recaudación:

- 1) una certificación que evidencie la localización de la propiedad,¹

¹ El proyecto no indica quien emitirá la certificación de la localización de la propiedad.

- 2) **el número de catastro del inmueble o el número de seguro social del contribuyente,**
 - 3) la tasación del inmueble² y el **precio de venta** de la referida propiedad,
 - 4) la contribución preliminar tasada,
 - 5) la contribución exonerada, y
 - 6) la contribución pagada.
- ...”

La Asociación de Notarios de Puerto Rico no apoya la aprobación del P. de la C. 1371, específicamente su Artículo 3.01 (d) tal cual está redactado, por ser el mismo contrario a los mejores intereses del notariado puertorriqueño. Veamos.

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes, de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.³

El 13 de julio de 2011, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico adoptó la Ley Núm. 140 la cual enmendó el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", 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 Notario autorizante rendir 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.

² No en todas las transacciones de transferencia de dominio de bienes inmuebles existe tasación. Como cuestión de hechos la Ley no requiere tal tasación.

³ Art. 2 Ley Notarial de Puerto Rico, 4.L.P.R.A. sec. 2002.

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.

Se dispone que 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, toma, número de finca y pueblo.

(5) Precio de la tasación.

(6) Tipo de escritura, de ser aplicable.

(7) Tipo de propiedad y su localización y dirección.

Además, dicha planilla deberá incluir cualquier otra información que sea requerida por el Secretario de Hacienda en dicha forma, la cual deberá ser obtenida por el notario al momento del otorgamiento del instrumento público. La información provista por el notario en dicha planilla estará garantizada por la fe notarial de dicho notario.

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, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”. 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 de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley 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 radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que 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 Sección 1 del Artículo 1 de la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.”

Por otra parte, los notarios además de informar al Departamento de Hacienda toda la información solicitada en la Planilla de Traslado relacionada al negocio jurídico tenemos el deber de incluir el número de catastro que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales le haya asignado al inmueble en toda escritura pública de transferencia de dominio”, el cual debe ser provisto al notario por las partes.⁴ Es importante señalar que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico eliminó la obligación de los notarios de remitir al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la solicitud de Exoneración Contributiva al CRIM y la Solicitud de Cambio de Dueño.⁵

Respetuosamente entendemos que imponerle a los notarios una carga y responsabilidad adicional de acompañar ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales los documentos desglosados en el propuesto Artículo 3.01 (d) resulta oneroso y constituye una duplicidad de las funciones y deberes de los notarios.

Como hemos podido señalar, en la Planilla Informativa electrónica que los notarios remitimos a Hacienda, y que Hacienda comparte con el CRIM⁶, incluimos el número de catastro de la propiedad, el número de seguro social de los comparecientes o contribuyentes, el precio de la transacción que es el equivalente al precio de venta, la localización y dirección de la propiedad incluyendo los datos registrales tales como el número de finca, tomo y libro en los cuales aparece registrada la propiedad en el Registro de la Propiedad.

Bajo el artículo 3.01 (d) el notario vendría obligado a solicitar u ordenar una tasación de la propiedad lo que constituye un costo adicional significativo para las

⁴ Ley Núm. 100 de 1 de junio de 2012, enmendada por la Ley 109 de 8 de junio de 2012.

⁵ Ley Núm. 240 de 9 de agosto de 2008.

⁶ La Ley Núm. 140 de 13 de julio de 2011, dispuso “[e]l Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente

transacciones de transmisión de bienes inmuebles. La información solicitada en relación a la contribución preliminar tasada, la contribución exonerada, y la contribución pagada es información que tiene el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales posee en sus archivos y las mismas requieren de unas determinaciones para las cuales los notarios no están preparados. Es decir, el notario no es el funcionario con la pericia técnica para determinar dichos aspectos sobre la contribución territorial impuesta o a imponerse.

Por ende, entendemos que la responsabilidad de presentar ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la documentación a la cual hace referencia el propuesto Artículo 3.01(d) debe ser del comprador o adquiriente quien bajo su firma y su responsabilidad certifique la veracidad de la información suministrada.

Por último, el artículo 3.01 (d) de proyecto tal cual redactado afecta la industria hipotecaria, afecta la cualificación de préstamos hipotecarios, encarece los servicios notariales ya que el notario vendrá obligado a realizar gestiones adicionales a la función notarial tradicional. Estas nuevas gestiones no están contempladas en los honorarios notariales y por ende, tendrá un efecto negativo en el tráfico comercial de bienes inmuebles de nuestra economía.

Por todo lo cual, muy respetuosamente se solicita se enmiende el P. de la C. 1371 a los fines de eliminar las palabras “todo notario” en la línea diez (10) de la página cinco (5) del proyecto de referencia.

Confiamos en el buen juicio de esta ilustre Asamblea Legislativa de Puerto Rico de actuar de conformidad a lo solicitado en beneficio no tan solo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico sino de todos los profesionales del Derecho que responsable y diligentemente ejercen el notariado en Puerto Rico.

Cordialmente,

Not. Angel Ortiz Guzmán
Presidente
Comisión de Asuntos Legislativos de la
Asociación de Notarios de Puerto Rico