

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 1132

Propone enmendar la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los fines de aclarar las exenciones al requisito de certificación de radicación de la planilla informativa sobre Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales para hipotecas que no sean emitidas por negocios financieros.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

EFECTO FISCAL ESTIMADO:

Eximir a los acreedores hipotecarios, que no sean catalogados como negocio financiero, de la presentación ante el Registro de la Propiedad de la certificación de radicación de la Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales **no tiene efecto fiscal**.

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. de la C. 1132

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	4
V. Resultados	7

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el Proyecto de la Cámara 1132 (P. de la C. 1132), el cual propone enmendar la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de aclarar las exenciones sobre el requisito de presentar una certificación de radicación de la planilla informativa sobre Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales para aquellas hipotecas de quinientos mil dólares (\$500,000.00) o más.

Esta certificación es expedida por el Departamento de Hacienda y constituye actualmente un requisito para la inscripción de la hipoteca ante el Registro de la Propiedad. Debe ser radicada por toda entidad o persona catalogada como “negocio financiero”, según definido por el Código de Rentas Internas. En consecuencia, la medida busca que las personas o entidades que no sean negocio financiero, queden exentos de la presentación de la certificación ante el Registro de la Propiedad y meramente expresen en una declaración jurada o hagan constar en la escritura de hipoteca

que no se dedican a hacer negocios como “negocios financieros” según definido en el Código.

De aprobarse el P. de la C. 1132, la OPAL concluye que no tendría un impacto fiscal directo sobre el Fondo General, pues no crea nuevas obligaciones sobre el fisco ni requiere erogación de fondos en su implementación.

Notamos que el texto de la medida hace referencia al “prestatario” como la persona exenta de presentar la certificación sobre la presentación de la Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales. No obstante, la responsabilidad de completar y presentar esta Declaración recae en el negocio financiero o acreedor hipotecario que autoriza la transacción. En virtud de ello, y para propósitos del análisis realizado por la OPAL, asumimos que la intención legislativa es eximir al acreedor hipotecario de la presentación de la presentación de la certificación.

II. Introducción

El Informe 2027-025 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación del efecto

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

fiscal del P. de la C. 1132² que propone enmendar el Art. 84 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. La medida busca eximir del requisito de presentar una certificación de radicación de la “Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales”, ante el Departamento de Hacienda, a aquellos acreedores hipotecarios que no cualifiquen como “negocio financiero”, según dicho término se define en el apartado (d) de la Sección 1063.07 del “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”.

La medida propone que el prestatario (para efectos de análisis de OPAL, el acreedor hipotecario) certifique mediante declaración jurada o mediante declaración expresa consignada ante notario que no se dedica a hacer negocios como “negocio financiero” según definido en el Código de Rentas Internas.

En este informe se describen las principales disposiciones del Proyecto de Ley, se proporcionan datos que aportan contexto, y se explica por qué su aprobación no conlleva efecto fiscal directo sobre el Fondo General.

III. Descripción del Proyecto³

El decretase del P. de la C. 1132 establece lo siguiente:

Sección 1.— Se enmienda el Artículo 84 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 84.— Hipotecas de quinientos mil dólares (\$500,000.00) o más.

...

Se exime de este requisito a los casos en que el prestatario o quien emite la extensión de crédito no sea ni cualifique como un negocio financiero, según dicho término se define en el apartado (d) de la Sección 1063.07 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”.

Para estos efectos, el prestatario o quien emite la extensión de crédito deberá certificar mediante declaración jurada o mediante manifestación expresa consignada ante notario en la escritura de hipoteca correspondiente que no es agencia, sucursal, oficina o establecimiento de cualquier persona dedicada a hacer negocios como

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2026). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 1132 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone enmendar la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los fines de aclarar las exenciones al requisito de certificación de radicación de la planilla informativa sobre Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales. Disponible en: www.opal.pr.gov

³ Véase la medida del P. de la C. 1132, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/160461/PC1132.docx>

negocio financiero, conforme a la definición establecida en dicho “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”.

Dicha certificación será suficiente para fines de inscripción y el Registro de la Propiedad no podrá exigir certificación adicional del Departamento de Hacienda ni denegar o suspender la inscripción por la ausencia de la planilla informativa o de certificación negativa alguna.

(...)

En síntesis, el P. de la C. 1132 permite que el acreedor hipotecario de una hipoteca de \$500,000 o más, que no sea negocio financiero, presente una declaración jurada para sustituir la certificación de radicación de Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales ante el Registro de la Propiedad.

Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales.

IV. Datos

El Artículo 84 de la Ley 210-2015, según enmendada, requiere una certificación del Departamento de Hacienda que acredite la presentación de la planilla informativa “Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales”, en aquellas hipotecas cuya cuantía exceda los \$500,000. Esta

certificación es una condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 84. — Hipoteca de quinientos mil dólares (\$500,000.00) o más.

Las hipotecas por una cuantía de quinientos mil dólares (\$500,000.00) o más, a las cuales les sea de aplicación la Sección 8558 del Título 13, del “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994”, según enmendado, o cualquier ley que la sustituya, serán inscribibles siempre que se presenten con una certificación oficial expedida por el Departamento de Hacienda que acredite la radicación de la planilla informativa sobre Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales, según dispuesto en dicha sección. No obstante, no se podrá denegar la presentación del documento. Se exime de este requisito al negocio financiero cuando el adquirente sea una persona no residente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cuando se refiera a una hipoteca reversible.⁴

Esta Declaración es radicada ante el Departamento de Hacienda para aquellas hipotecas cuya cuantía sea de \$500,000 o más, y para aquellas transacciones relacionadas a extensiones de crédito

⁴ 30 L.P.R.A. §6111.

aprobadas por una cuantía de \$250,000 o más.

Para propósitos de la radicación ante el Departamento de Hacienda, el término “negocio financiero” significará e incluirá toda agencia, sucursal, oficina o establecimiento de cualquier persona haciendo negocios, en una (1) o más de las siguientes capacidades:

- (1) Un banco comercial o compañía de fideicomisos;
- (2) un banco privado;
- (3) una asociación de ahorro y préstamo (*savings and loan association*) o una asociación de construcción y préstamos (*building and loan association*);
- (4) una institución asegurada según se define en la Sección 401 de la Ley Nacional de Hogares;
- (5) un banco de ahorro, banco industrial u otra institución de ahorro o economías;
- (6) una cooperativa de crédito (*credit union*);
- (7) una cooperativa de ahorro y crédito;
- (8) una casa de corretaje o valores;

(9) instituciones que se dedican a realizar préstamos hipotecarios, comúnmente conocidas como *Mortgage Bankers*” o “*Mortgage Brokers*; o

(10) compañías de seguros;

(11) cualquier otra entidad organizada o autorizada bajo las leyes bancarias o financieras de Puerto Rico, de los Estados Unidos de América, de cualquier estado de la Unión o de un país extranjero.

(12) cualquier entidad gubernamental, estatal, municipal o entidades patrocinadas por éstos que concedan préstamos.⁵

La Declaración debe contener la información de los solicitantes, su dirección, número de seguro social o patronal, número de cuenta del solicitante y el monto de la transacción. Además, requiere que se suministre un detalle de la información financiera del solicitante para evidenciar la fuente de repago. “Información financiera” significa el detalle de activos, pasivos, ingresos y gastos del solicitante o entidad que somete al negocio financiero para sustentar el nivel de ingresos y la fuente de repago.⁶

⁵ 13 L.P.R.A. § 30297

⁶ Id, inciso (e).

De otra parte, la Ley 247-2010, conocida como la “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico” aplica a toda persona que se dedique parcial o totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, incluyendo para financiar la adquisición de bienes inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios residenciales. La legislación define “negocio de concesión de préstamos hipotecarios” como:

[e]l negocio mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de constitución de hipoteca que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo. Incluye además, la administración de préstamos hipotecarios, según se define en el inciso (b) de este Artículo.⁷ (se refiere a la “administración de préstamos hipotecarios” o “servicing”).

Además, la medida define préstamo hipotecario como:

uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor

hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.

La Ley 247-2010 requiere que las personas que se dediquen al negocio de concesión de préstamos hipotecarios obtengan una licencia ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF). El Artículo 3.2 impone los requisitos para obtener la licencia: poseer cuantías mínimas de capital y de activos líquidos, demostrar buena reputación, solvencia moral y financiera, entre otros. Además, el Artículo 3.4 requiere la presentación de una fianza y cumplir con los preceptos y reglamentación del *Nationwide Mortgage Licensing System and Registry*.

La Ley 247-2010 también regula la licencia que debe obtener el individuo que se dedica a ser corredor de préstamos hipotecarios y los originadores de préstamos hipotecarios.

La OCIF mantiene plena facultad para fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de la ley, supervisar y reglamentar las operaciones de las personas que se dediquen a estos negocios.

Aquellas personas que se dediquen a conceder préstamos hipotecarios sin

⁷ 7 L.P.R.A. § 3051

licencia están sujetos a sanciones según establecidas por el Comisionado de Instituciones Financieras.⁸

Por otro lado, el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” establece la obligación de los notarios de presentar ante el Departamento de Hacienda una Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. Esta planilla debe radicarse dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente a la otorgación de la escritura. La planilla debe contener: número, fecha de la escritura y negocio jurídico efectuado; nombre de los comparecientes, con especificación del carácter de su comparecencia y su número de seguro social; número de propiedad o catastro; datos registrales del inmueble, incluyendo folio, toma, número de finca y pueblo; y precio de tasación, entre otra información.

V. Resultados⁹

Evaluada la medida, la OPAL concluye que su aprobación no conlleva costo fiscal para el Fondo General. La medida no crea nuevas obligaciones para el fisco ni requiere erogación de fondos en su implementación. Se trata de la exención de un requisito para proceder con la presentación e inscripción de escrituras de hipoteca ante el Registro de la Propiedad.

El propósito de la radicación la planilla informativa es que el Departamento de Hacienda tenga visibilidad y constancia de este tipo de transacciones, cónsono con sus poderes y facultades de administrar la política pública relacionada a asuntos contributivos y financieros. Actualmente, el requisito es aplicable al “negocio financiero” según se define en el Código de Rentas Internas. Cualquier persona que se dedique a la concesión de préstamos hipotecarios, según la Ley 247-2010, tendría que obtener una licencia de la OCIF y, por tanto, podría ser catalogada como un negocio financiero. No obstante, aquella persona que no se dedique a este tipo de negocio, no quedaría obligada a

⁸ 7 L.P.R.A. § 3056.

⁹ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

radicar dicha planilla informativa. Razón por la cual, si el propósito de la medida es eximir a personas que jurídicamente ya están exentas, entonces la aprobación de la medida meramente aclara el marco jurídico vigente.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'HMM'.

Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa