

# La responsabilidad contributiva en la compraventa

Luis Nieves, Especial para Hábitat

En el escrito de la compraventa de toda propiedad inmueble deben el vendedor y el comprador establecer claramente de quién es la responsabilidad de pagar las deudas contributivas que puedan generarse de la venta de la propiedad inmueble.

Como regla general el vendedor se obliga a entregar al comprador la propiedad inmueble libre de gravámenes y de cargas. El Comprador para conocer si una propiedad tiene un gravamen o una carga tiene el recurso de hacer un estudio de título ante el Registro de la Propiedad donde esté ubicada el bien inmueble.

Las leyes que tratan sobre los impuestos o contribuciones sobre la propiedad inmueble establecen en síntesis, que quien sea el titular en el momento de exigir la deuda es quien debe pagarla. Por lo que hayan establecido las partes en el contrato de compraventa entre sí es irrelevante a la hora de exigir el pago de lo debido, la deuda contributiva sigue al inmueble.

Los tipos de impuestos más importantes que aplican en toda transacción de compraventa son de: 1) la retención en el origen de vendedor no residente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley 229 de 1996) y 2) las del Centro de Recaudación de Impuestos sobre la Propiedad Inmueble más conocido por su acrónimo como el CRIM (Ley 81 y 83 de 1991).

Por lo general la cantidad de dinero de la deuda contributiva debida al Gobierno Municipal, Estatal o Federal no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad salvo que se hayan establecido bajo un gravamen real llamado embargo. El embargo es una nota al margen de la finca registral que indica que hay un mandato del Juez que ordena retener el bien inmueble como mecanismo o garantía para asegurar el pago de una deuda en su totalidad.

Reglamentamente, en el escrito de compraventa otorgado ante el Notario Público se establece una cláusula típica indicando que: "El pago

de las contribuciones territoriales adeudadas sobre la propiedad objeto de la transacción hasta la fecha que se otorgue la escritura pública es por cuenta de los vendedores y por cuenta de los compradores el pago de aquellas que se le impongan a partir de la fecha del otorgamiento en adelante"; salvo que las partes hayan establecido bajo el principio de la autonomía de la voluntad una fecha distinta a la del otorgamiento.

Ahora bien, después del caso de Feliciano Caraballo vs. Ross Tuggó 2003 el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció con carácter prospectivo que los Notarios que otorguen una escritura de compraventa sobre una propiedad inmueble deben advertirle a los otorgantes la necesidad y conveniencia de obtener una certificación sobre la deuda contributiva del CRIM, ya que no hay manera que se conozca la deuda de un estudio de título. Además bajo la ley 250 del 2004 impone la obligación al Notario de enviar al CRIM copia de la planilla Informativa de Segregación, Agrupación o traslado de bienes inmuebles. Y de ofrecerle al Comprador de una residencia principal copia de la solicitud de cambio de nombre y de la exención contributiva y de llenarla debidamente para radicarlas en la correspondiente demarcación del CRIM.

Para ahorrar tiempo y dinero en toda transacción es conveniente consultar con un Abogado o un Corredor de Bienes Raíces, quienes son por ley los únicos autorizados a emitir consultas sobre materia de Bienes Raíces en Puerto Rico.

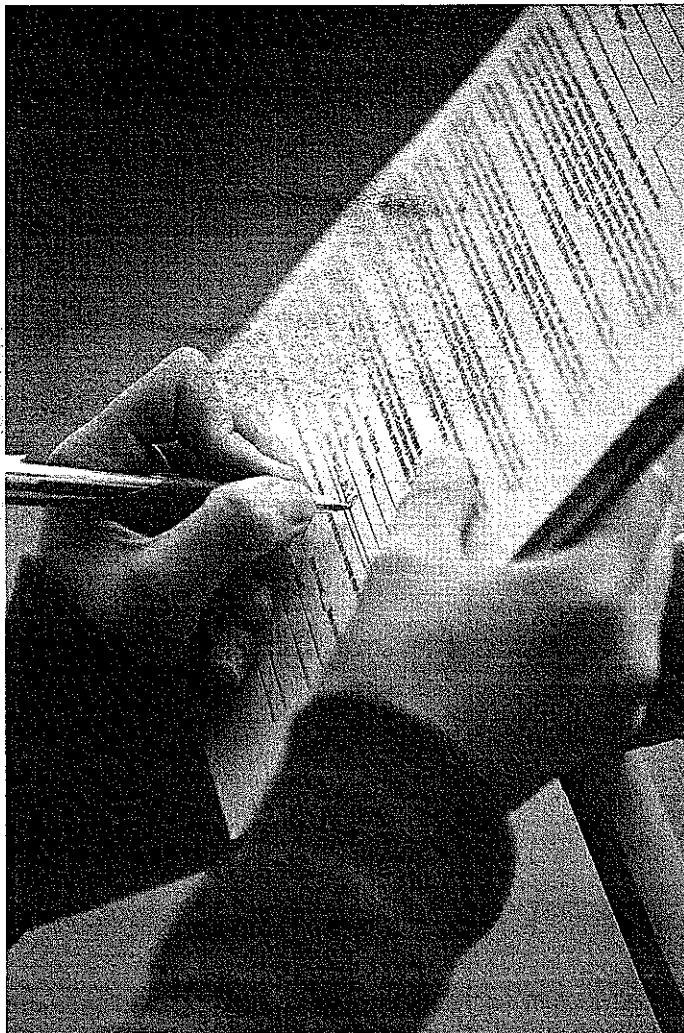


FOTO: ALVARO

## Financiamiento a empresa local a través del estímulo criollo

**R**-G Premier Bank se unió al compromiso del Banco de Desarrollo Económico (BDE) con las empresas locales al viabilizar a través del Programa de Garantías Pymes del BDE un préstamo de \$50,000 a la empresa Instrumented Services Co., Inc.

Este programa es parte del Estímulo Criollo puesto en vigor por el Gobierno. En alianza con la empresa privada, el mismo está destinado a apoyar a las empresas locales mediante préstamos que faciliten, entre otros, una inyección de capital para fortalecer sus operaciones ante una economía retante. Al facilitar este préstamo, Instrumented Services contará con los fondos necesarios para continuar solidificando

sus servicios y a su vez aportando a la economía del País.

Instrumented Services es una empresa dedicada a la venta y servicio de instrumentación científica y productos a la industria farmacéutica, biotecnológica y los hospitales, a tono con las exigencias de la industria, reglamentaciones y requisitos del Gobierno. Esta empresa está establecida desde el 1993 y desde sus inicios sus facilidades fueron financiadas a través de R-G Premier Bank.

Para mayor información puede comunicarse con el Departamento de Banca Comercial al (787) 474-5257.



FOTO: SUMINISTRADA

Eddie Rosado, Lic. Enrique Umpierré, Lizzie Rosso, Angel Feliú, Ernesto Quiles, y Omar De Jesús, oficial de crédito de R-G Premier Bank. Sentados al centro, Luis Peña, y Michael Muñiz junto a sus esposas.