



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico
P.O. BOX 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613
Tel. (787) 758-2773 Fax. (787) 759-6703 notariosdepr@adelphia.net

NÚM. 2

MARZO -- ABRIL 2005

AÑO 19

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

LEYES APROBADAS

Ley No. 33 de 27 de julio de 2005 - Art. 9. Requisitos.

Para ser nombrado Registrador es indispensable reunir los requisitos siguientes:

Primero. - Haber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado y notario, y ser miembro del Colegio de Abogados de Puerto Rico.

Segundo. - Tener **siete (7) años de haber estado ejerciendo la profesión de abogado y haber practicado el notariado**, así como disfrutar de buena reputación. Se convalida la experiencia previa como Registrador de la Propiedad por los requisitos de título y experiencia como notario.

Ley 40 de 1 de agosto de 2005 - AUMENTO EN EL POR CIENTO DE CONTRIBUCIÓN EN GANANCIA CAPITAL Y EN LA RETENCIÓN EN VENTAS DE INMUEBLES O ACCIONES POR INDIVIDUOS NO RESIDENTES DE PUERTO RICO (P. de la C. 1265) Enmienda al "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994":

"Sección 1014.-Contribuciones especiales a individuos, sucesiones y fideicomisos sobre ganancia neta de capital a largo plazo. -

(a) Tasa contributiva de doce punto cinco (12.5%) por ciento.- Cualquier individuo, sucesión o fideicomiso pagará, en lugar de cualesquiera otras contribuciones impuestas por este Subtítulo, una contribución del doce punto cinco (12.5%) por ciento sobre el monto del exceso de cualquier ganancia neta de capital a largo plazo sobre cualquier pérdida neta de capital a corto plazo, según dichos términos se definen en la Sección 1121, o podrá optar por incluir dicha ganancia como parte de su ingreso bruto en la planilla de contribución sobre ingresos del año en que se reconozca dicha ganancia y pagar una contribución de conformidad con las tasas contributivas normales, lo que sea más beneficioso para el contribuyente.

(b) Forma de Pago -La contribución impuesta por el apartado (a) deberá ser pagada según se dispone en las Secciones 1059 y 1060."

Artículo 2.-Se enmienda el párrafo (29) del apartado (b) de la Sección 1022 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

"Sección 1022.-Ingreso Bruto.

(a) ...

(b) Exclusiones del ingreso bruto. - Las siguientes partidas no estarán incluidas en el ingreso bruto y estarán exentas de tributación bajo este Subtítulo:

(1) ...

Ganancia neta de capital. - La ganancia neta de capital a largo plazo sujeta a la contribución de doce punto cinco (12.5%) por ciento dispuesta en la Sección 1014.

(c) Contribución Alternativa en el Caso de Corporaciones y Sociedades. -

(1) ...

(2) Se determinará entonces una cantidad igual al veinte (20) por ciento de dicho exceso."

Artículo 4.-Se enmienda el párrafo (1) del apartado (g) de la Sección 1147 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1147.-Retención en el origen de la contribución en el caso de individuos no residentes. -

(a) ...

(g) Regla especial en casos de venta de propiedad por personas no residentes.

(1) Obligación de retener.-No obstante cualesquiera otras disposiciones de este subtítulo, una persona que adquiera de cualquier persona no residente propiedad inmueble o acciones (si el beneficio derivado en la transacción constituye ingreso de fuentes de Puerto Rico) **deberá deducir y retener el doce punto cinco (12.5%) por ciento de los pagos que haga a la persona no residente durante el año contributivo corriente o en años contributivos subsiguientes como parte del precio de compra de tal propiedad.** Tal retención tendrá la misma naturaleza y será declarada y pagada al Secretario del mismo modo y sujeto a las mismas condiciones que se proveen en los demás apartados de esta Sección. Cuando el receptor fuere un individuo ciudadano de los Estados Unidos, la retención aquí dispuesta será de un doce punto cinco (12.5%) por ciento."

Artículo 6.-Esta Ley entrará en vigor el 1ro. de julio de 2005 y **sus disposiciones serán aplicables con respecto a transacciones efectuadas en años contributivos comenzados después de 30 de junio de 2005.** Esta Ley tendrá vigencia hasta el 30 de junio de 2007 sujeta a que se convierta finalmente en Ley la Resolución Conjunta del Presupuesto General de 2006.

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE CANTIDADES RETENIDAS EN EL ORIGEN A INDIVIDUOS NO RESIDENTES

La Sección 1147(g) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado (Código), contiene la regla especial en el caso de venta de propiedad inmueble o acciones (Propiedad) por personas no residentes. La misma dispone que el comprador de la Propiedad deberá deducir y retener una contribución sobre el precio de compra, según dicho término se define en dicha Sección. La Sección 6183 del Código establece que la contribución retenida por este concepto deberá depositarse no más tarde del día 15 del mes siguiente al cual se efectuó la retención. No obstante, la Sección 1147(g) del Código provee para que las cantidades retenidas producto de la venta de Propiedad puedan devolverse directamente al vendedor por el comprador en aquellos casos que:

- antes de pagarse las mismas al Secretario de Hacienda, la persona no residente haya satisfecho la contribución sobre el beneficio obtenido en la transacción, y el Secretario así lo reconozca por escrito; o
- cuando el Secretario de hacienda determine que no se derivó ganancia en la transacción y, por lo tanto, no se adeuda contribución alguna.

A tales efectos, el vendedor o su representante autorizado deberá presentar una solicitud para que se le devuelva la contribución retenida no más tarde de la fecha de vencimiento que establece el Código para efectuar el depósito de la misma. La solicitud deberá incluir el cargo de \$100, mediante cheque o giro, que dispone la Ley Núm. 15 de 20 de julio de 1990, según enmendada y el Reglamento Núm. 6103 del 25 de febrero de 2000. No se aceptarán solicitudes recibidas después de la fecha de vencimiento del depósito. La solicitud deberá enviarse a:

Departamento de Hacienda, Secretaría Auxiliar de Rentas Internas
Piso 6, Oficina 620; P.O. Box 9024140, San Juan, PR 00902-4140

En aquellos casos en que la solicitud no contenga toda la información requerida para la emisión de la misma se impondrá un cargo adicional de \$150.

1. Carta en original firmada, dirigida al Director(a) del Negociado de Asistencia Contributiva y Consultas Especializadas, solicitando autorización para que se le devuelva la contribución retenida en el origen por no ser residente de Puerto Rico (Carta de Autorización).
2. Si la Carta de Autorización se tramita a través de un representante, éste deberá someter una carta en original firmada, donde el contribuyente lo autoriza a representarlo en el Departamento de Hacienda. Podrá utilizar el formulario *Poder y Declaración de Representación* (Modelo SC 2745). En el caso que el representante actúe mediante un poder, éste deberá ser tan amplio que lo autorice a representarlo en cualquier entidad de gobierno o específicamente ante este Departamento. Si el poder es otorgado fuera de Puerto Rico, tiene que estar protocolizado en Puerto Rico (firmado y notariado).
3. Copia de la escritura de compraventa firmada y notariada de: a. cuando se adquiere la propiedad; y b. cuando se vende la propiedad.
4. Copia firmada del "*Settlement Statement*".
5. Evidencia de la contribución retenida (copia del cheque a nombre del Secretario de Hacienda), si el "*Settlement Statement*" no lo indica o cuando la venta es en efectivo.
6. Copia de la Planilla de Contribución sobre Ingresos (Planilla), sellada por este Departamento, acompañada de la evidencia de pago de la contribución determinada, si aplica.
7. Evidencia de pago de los gastos de venta reclamados en la Planilla.
8. Indicar la fecha en que dejó de ser residente de Puerto Rico y el uso que le dio a la propiedad desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta de la misma.
9. Certificación de mejoras permanentes, acompañada de la evidencia correspondiente, firmada por el contribuyente o su representante autorizado (desglose, fecha y cantidad), si aplica.
10. En el caso donde el precio de venta incluye cantidad pagada por bienes muebles o inmuebles, deberá someter:
 - a. certificación en original del comprador donde indique el desglose del bien mueble recibido y la cantidad pagada al momento de efectuarse la compraventa (desglose y cantidad); y
 - b. certificación del vendedor donde indique el precio de venta del bien mueble y el costo del mismo (desglose y cantidad), acompañada de la evidencia correspondiente.
11. En el caso de estructuras construidas por el contribuyente o un contratista deberá someter copia de:
 - a. copia de la Solicitud de Permiso para Construcción sometido a ARPE;
 - b. copia de la Notificación de Aprobación de Permiso de Construcción emitido por ARPE;
 - c. copia del pago efectuado a la Corporación del Fondo del Seguro del Estado;
 - d. copia del contrato por los servicios prestados del contratista que edificó la estructura;
 - e. Acta de Edificación; y

f. Estudio de Título.

12. En el caso donde se ejerza la opción de exclusión de una vez en la vida que dispone la Sección 1022 del Código, mediante el Anejo D1, deberá someter un detalle de su lugar de residencia por los últimos 5 años contributivos, acompañado de la siguiente información:

- a. evidencia de la fecha de nacimiento;
- b. copia de la Exención Contributiva del CRIM;
- c. *Certificación de Razones por las Cuales no está Obligado en Ley a Rendir la Planilla de Contribución sobre Ingresos de Individuos* (Modelo SC 27810; de no haber rendido las Planillas de Contribución sobre Ingresos durante los últimos 5 años; y
- d. indicar la fecha en que dejó de ser residente de Puerto Rico, y el uso que le dio a la propiedad desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta de la misma.

13. En el caso de propiedad adquirida por herencia, deberá presentar, además:

- a. copia del Certificado de Cancelación de Gravamen (Caudal Relicto);
- b. copia del Testamento o Declaratoria de Herederos;
- c. copia de la Instancia al Registrador de la Propiedad o Escritura de Liquidación de Herencia firmada y notariada; y
- d. copia de la Escritura de Compraventa, firmada y notariada, cuando el cónyuge superviviente adquirió la propiedad.

14. En el caso de propiedad adquirida por donación, deberá presentar, además:

- a. copia del Certificado de Cancelación de Gravamen (Donación);
- b. copia de la Escritura de Donación, y
- c. copia de la Escritura de Compraventa, firmada y notariada, cuando el donante adquirió la propiedad.

EDUCACIÓN CONTINUA

---ESCRITURA NÚMERO DIEZ (10)-----

--- RENUNCIA Y CANCELACIÓN DE USUFRUCTO VIUDAL -----

--- En la Ciudad de _____, Puerto Rico, hoy, _____ ()
de _____ dos mil _____ (20____).-----

----- ANTE MÍ -----

--- _____, Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con estudio y residencia en _____, Puerto Rico,

----- COMPARECE -----

---DE LA ÚNICA PARTE: Doña _____, también conocida por _____, con el Seguro Social 123-45-6789, mayor de edad, soltera, retirada y vecina de _____, Puerto Rico.-----

---Yo, el infrascrito Notario, DOY FE de conocer personalmente a la compareciente, y por sus dicho, de su edad, estado civil, profesión y vecindad. Me asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal necesaria para este acto, sin que nada me conste en contrario, y en tal virtud, libremente-----

----- **EXPONE** -----

---**PRIMERO:** El _____ () de marzo de dos mil _____ (20__), se otorgó ante el Notario _____ la Escritura Número _____ (), mediante la cual la Compareciente adquirió, junto a quien en vida fue su esposo, don _____, por transferencia de liquidación de sociedad legal de gananciales, la propiedad que se describe a continuación: -----

---**URBANA:** Solar radicado en _____
_____ DESCRIPCIÓN REGISTRAL _____.

--- Inscrita al folio _____ () del tomo _____ () de _____, Registro de Propiedad, Sección _____ de _____, finca número _____ (). -----

---**SEGUNDO:** Don _____ falleció en _____, Puerto Rico, el ____ () de mayo de mil novecientos _____ (19__), siendo mayor de edad, casado con la Compareciente, y bajo su último Testamento otorgado ante el Notario _____ el _____ () de abril de mil novecientos _____ (19__), adquiriendo la Compareciente, por derecho, la cuota viudal usufructuaria sobre la propiedad descrita en el Expositivo PRIMERO. -----

---**TERCERO:** La Compareciente, como cónyuge supérstite de su esposo, por la presente expresa que queda satisfecha de su derecho usufructuario, conforme lo dispuesto en el Informe de Partición y Adjudicación del Contador Partidor, aprobado por el Honorable Tribunal, Sala de San Juan, en el caso de Cartas Testamentarias Número KJV 2000X-9876, y por la presente consiente a que su derecho a cuota viudal sea cancelado en el Registro de la Propiedad, y no tiene reparo a que se lleve a efecto cualquier transacción sobre la propiedad, y que la misma sea inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de _____ . -----

----- **ACEPTACIÓN** -----

---Tal es la escritura que acepta la Compareciente ratificándola en toas su partes por hallarla redactada conforme a sus instrucciones y deseos, y Yo, el Notario le hice las advertencias pertinentes de sobre este instrumento. -----

OTORGAMIENTO

---Así lo dice y otorga la Compareciente ante Mí, el Notario, luego de haber renunciado al derecho que le hice saber tenía para requerir la presencia de testigos.

LECTURA

---Leída esta escritura personalmente por la otorgante, en la misma se ratifica, fija sus iniciales en todos y cada uno de los folio de este instrumento, y firma en un solo acto, ante Mi, el Notario, que de todo lo consignado en este instrumento público, **DOY FE.**



ESCRITURA NÚMERO CUARENTA (40)

VENTA DE USUFRUCTO VIUDAL SOBRE PROPIEDADES

---En la Ciudad de _____, Puerto Rico, a los _____ () días de mayo de dos mil ____ (2 ____).

ANTE MÍ

---_____, Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con estudio abierto en _____, Puerto Rico y residencia en _____, Puerto Rico.

COMPARECEN

---**DE LA PRIMERA PARTE:** Don _____, también conocido como _____, mayor de edad, soltero, ejecutivo, y vecino de _____, Puerto Rico, Seguro Social Número 123-45-6789, en adelante, el **VENDEDOR.**

---**DE LA SEGUNDA PARTE:** Doña _____ con el número de Seguro Social 234-56-7890 y Don _____ con el número de Seguro Social 345-67-8901, ambos mayores de edad, casados entre sí, ella enfermera y él vendedor, residentes de _____, Puerto Rico, en adelante los **COMPRADORES.**

DOY FE

---De conocer personalmente a los Comparecientes y por sus dichos doy fe de sus circunstancias personales. Los Comparecientes me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y libre y voluntariamente:

----- **EXPONEN** -----

---**PRIMERO:** El VENDEDOR es usufructuario de los siguientes inmuebles que se describen a continuación, y de aquí en adelante referidos como las PROPIEDADES: -----

---A) **URBANA:** Solar dedicado a _____
_____ DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD _____

---Inscrita al folio 108 del Tomo 90 de _____, Finca número 11,559, Inscripción Segunda, Registro de la Propiedad Sección _____ de _____.

---B) **RÚSTICA:** Parcela de terreno situada en el Barrio _____
_____ DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA SEGUNDA PROPIEDAD _____.

--- Inscrita al Folio 241 del Tomo 78 de _____, Puerto Rico, Finca número 12,885, Inscripción Quinta, Registro de la Propiedad de _____, Sección _____.

---El VENDEDOR adquirió un usufructo viudal sobre tres quintos (3/5) de una tercera (1/3) parte de la finca descrita en el Inciso A) de este Expositivo y el cual está inscrito al Folio 321 del Tomo 80 del Registro de la Propiedad Sección _____ de _____, y también un usufructo viudal sobre tres quintos (3/5) de una tercera(1/3) parte de la finca descrita en el Inciso B) de este Expositivo y el cual está inscrito al folio 88 del Tomo 82 del Registro de la Propiedad Sección _____ de _____, por herencia testada de su esposa _____, según Escritura de Testamento Abierto Número Noventa (90) otorgada el dieciocho de marzo de mil novecientos _____ (19__) en _____, Puerto Rico ante la Notario _____.

---**TERCERO: VENTA DE USUFRUCTO.** Por la presente el VENDEDOR VENDE, CEDE y TRASPASA a favor de los COMPRADORES su cuota usufructuaria viudal sobre las fincas indicadas en los incisos A) y B) del Expositivo SEGUNDO de este instrumento de acuerdo a las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS Y CONDICIONES** -----

---UNA: Se valora el usufructo de ambas propiedades en la suma TRES MIL DÓLARES (\$3,000.00). -----

---DOS: El precio de venta se constituye de la siguiente manera: -----

-----La suma de DOS MIL DÓLARES (\$2,000.00) por el usufructo viudal que grava la finca descrita en el Inciso A) del Expositivo PRIMERO de este instrumento público. -----

-----La suma de MIL DÓLARES (1,000.00) por el usufructo viudal que grava la finca descrita en el Inciso B) del Expositivo PRIMERO de este instrumento público. -----

---TRES: Los COMPRADORES en este acto, ante Mí, le entregan un cheque certificado por la cantidad de TRES MIL DÓLARES al VENDEDOR, quien lo acepa y entrega la más formal y eficaz carta de pago. -----

---CUATRO: Las partes acuerdan que los honorarios y aranceles incidentales en la redacción y otorgamiento de esta escritura, y los sellos a cancelarse en el original de la misma serán por cuenta del VENDEDOR. Los sellos y comprobantes y demás cargos incidentales a la expedición, presentación e inscripción de la copia certificada de esta escritura serán satisfechos por los COMPRADORES. -----

---QUINTO: Los Comparecientes se comprometen a otorgar aquellos otros documentos privados o públicos que sean necesarios para formalizar esta venta y lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad. -----

----- **ACEPTACIÓN** -----

---Los Comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por encontrarla redactado conforme a sus instrucciones, y YO, el Notario les hice a los otorgantes las advertencias legales relacionadas con esta escritura y de las cuales los otorgantes quedan enterados. -----

----- **LECTURA** -----

---Leída por los otorgantes esta escritura se ratifican en su contenido, suscribiendo sus iniciales en todas y cada uno de los folios de este instrumento público, y la firman ante Mí, y que de todo lo aquí consignado, YO el Notario, DOY FE. -----