

Apuntes Contributivos

Por: Lcdo. Rafael A. Carazo, Asesor Contributivo



La Ley de Venta de Deudas Contributivas

La Ley 21 del 26 de junio de 1997, según enmendada por la Ley 105 del 30 de junio de 1998, conocida como la "Ley de Venta de Deudas Contributivas" (en adelante la "Ley"), le permite al CRIM, entre otras cosas, vender, ceder, negociar o traspasar los créditos que éste tenga por concepto de deudas contributivas morosas.

El objetivo de la Ley, según expresado en su Exposición de Motivos, es "proveer una forma rápida y eficaz de allegar los fondos necesarios a los municipios y... al Gobierno de Puerto Rico mediante la venta por el (CRIM) de deudas por contribuciones morosas".

Mediante el mecanismo de la venta de deudas contributivas morosas, el CRIM obtiene la totalidad o parte de las cantidades adeudadas por los contribuyentes y se libera de tener que llevar a cabo la gestión de cobrar las deudas morosas, transfiriéndole esa responsabilidad a la entidad o persona que las compra.

Deudas que pueden ser vendidas por el CRIM Y requisitos para que la venta sea efectiva

La Ley autoriza al CRIM a vender, total o parcialmente, aquellas cantidades que le adeuden los contribuyentes al Gobierno de Puerto Rico (para años fiscales 1974-75 al 1990-91) o al CRIM (para los años fiscales 1991-92 en adelante) por concepto de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble (incluyendo los intereses, recargos y penalidades que sean aplicables), siempre que dichas deudas se encuentren morosas por más de un año y no estén prescritas (las "Deudas Transferibles").

Una deuda por concepto de contribuciones sobre la propiedad se convierte en morosa si no se paga dentro del término de 90 días de la fecha de su vencimiento; en otras palabras, dentro

de 90 días después del 1 de julio y el 1 de enero de cada año. A su vez, esa deuda contributiva morosa se convierte en transferible (esto es, que puede ser vendida por el CRIM) un año después de convertirse en morosa. Por ejemplo, las contribuciones sobre la propiedad correspondientes al año fiscal 1998-99, cuyos plazos semestrales vencieron el 31 de julio de 1998 y el 30 de enero del 1999, se convirtieron en morosas si los plazos no se pagaron en o antes del 29 de septiembre de 1998 y el 1 de abril del 1999, respectivamente. Una vez se convirtieron en morosas, las deudas correspondientes a ese año fiscal pueden ser vendidas por el CRIM en cualquier momento después del 29 de septiembre del 1999 y el 1 de abril del 2000, respectivamente.

Por otro lado, en cuanto a aquellas contribuciones morosas que no se consideran Deudas Transferibles (aquellas deudas contributivas morosas correspondientes a los años fiscales 1973-74 y anteriores), la Ley le requiere al CRIM que las elimine de los expedientes de los Contribuyentes. Más aún, según la Ley, el CRIM "está impedido" de cobrar las deudas correspondientes a esos años fiscales. Este impedimento trae como consecuencia que el CRIM no puede hacer gestión de cobro alguna en cuanto a las deudas contributivas morosas correspondientes a esos años fiscales.

Uno de los requisitos que la Ley le impone al CRIM antes de que pueda vender una Deuda Transferible es, el notificar su intención de venderla mediante publicación en un periódico de circulación general y dentro de los periodos de tiempo especificados en la Ley 21. Si el CRIM no cumple con este requisito, no podrá vender aquella Deuda Transferible que no fue notificada.

Otro requisito que el CRIM tiene que cumplir para poder vender una Deuda Transferible es, haberle notificado al contribuyente deudor y al dueño de la propiedad objeto de la deuda (si es distinto al deudor), su intención de vender la Deuda Transferible. Esta notificación deberá hacerse mediante carta enviada por correo certificado a la última dirección conocida de dicha(s) perso-

na(s) y dentro del período de tiempo establecido en la Ley.

Por lo tanto, los contribuyentes cuyas deudas contributivas fueron vendidas por el CRIM deben verificar si el CRIM cumplió con los requisitos de notificación antes indicados. Si el CRIM no cumplió con ellos, el contribuyente debe informárselo al adquirente de las Deudas Transferibles, para que este último haga las gestiones correspondientes con el CRIM.

Una vez se venden las Deudas Transferibles, el CRIM "no retendrá derechos u obligaciones en relación con los créditos por deudas contributivas transferidas". Es por esta razón, que luego de vendidas las Deudas Transferibles, el CRIM no puede hacer ajuste alguno en los expedientes de los contribuyentes con relación a esas deudas, a menos que reciba la autorización correspondiente del acquiriente de la Deuda Transferible. De manera que, a falta de esa autorización, aunque los contribuyentes visiten el CRIM y muestren evidencia de que todo o parte de la Deuda Transferible no se adeuda, el CRIM no puede eliminar o reducir la Deuda Transferible vendida. En ese caso, cualquier alegación que desee hacer un contribuyente con relación a la cantidad de una Deuda Transferible, podrá presentársela a la persona o institución que compró la misma y/o al CRIM. Si el contribuyente recurre al adquirente de la Deuda Transferible, esta persona, a su vez, hará las gestiones correspondientes con el CRIM, si, en efecto, el monto de la Deuda Transferible que compró no es el monto correcto de ésta.

Además, el CRIM mantiene la facultad de aplicar cualquier pago que efectúe un contribuyente por concepto de las contribuciones sobre la propiedad del año fiscal corriente, contra Deudas Transferibles vendidas. Esto, a su vez, trae como consecuencia que la contribución correspondiente al año fiscal corriente pudiera quedarse sin pagar, en todo o en parte, con la correspondiente acumulación de intereses y recargos y la pérdida del descuento por pronto pago. Por lo tanto, el contribuyente o su representante debe estar pendiente a que año fiscal se aplica el

El Contador Público Autorizado (CPA) se está enfrentando frecuentemente con la situación de contribuyentes que han obtenido del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) una certificación de deudas contributivas que indica que el contribuyente adeuda el pago de contribuciones sobre la propiedad para varios años fiscales y que esas deudas fueron vendidas. El contribuyente, confundido y preocupado, le dice al CPA que él entiende que no tiene deuda alguna por concepto de contribuciones sobre la propiedad y le pregunta qué tiene que hacer para aclarar la situación.

En esta edición presentamos un resumen de la ley que autoriza al CRIM a vender deudas contributivas y las alternativas disponibles para resolver algunas de las situaciones que pueden surgir con motivo de la venta de dichas deudas.

pago de la contribución que efectuó. Luego de que el CRIM vende una Deuda Transferible, viene obligado a notificar de la venta al contribuyente a cuyo nombre aparecía la Deuda Transferible vendida.

Esta notificación deberá ser enviada por correo certificado a la última dirección conocida del contribuyente, dentro de un término de treinta (30) días desde la fecha de la venta de la Deuda Transferible. Sin embargo, contrario a las notificaciones requeridas antes de la venta de la Deuda Transferible, la Ley establece que el incumplimiento de este requisito de notificación, no afectará la validez de la venta de la Deuda Transferible. Por lo tanto, el contribuyente a quien no se le informó que se llevó a cabo la venta de la(s) Deuda(s) Transferible(s) que le corresponden, no tendrá recurso alguno contra el CRIM o el comprador de ésta(s) por razón de esa omisión.

La hipoteca legal y las deudas transferibles

A tenor con la Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad, según enmendada (la "Ley de Contribuciones"), el monto de la contribución sobre la propiedad correspondiente al año fiscal corriente y a los cinco (5) años fiscales anteriores, constituye el primer gravamen sobre la propiedad objeto de la contribución. Por ejemplo, en enero de 1998 (mes que cae dentro del año fiscal 1997-98), la propiedad inmueble de un contribuyente está gravada con una hipoteca legal por una cantidad igual al total no pagado de las contribuciones sobre la propiedad impuestas sobre esa propiedad, correspondientes al año fiscal 1997-98 (el año fiscal corriente) y a los años fiscales 1992-93 al 1996-97, ambos inclusive (los cinco años fiscales anteriores). De manera que, bajo la Ley de Contribuciones, al comenzar un año fiscal se elimina la hipoteca legal que garantizaba el cobro de las contribuciones sobre la propiedad correspondientes al sexto año fiscal inmediatamente anterior al año fiscal que comenzó. Por lo tanto, en enero del 1999, la hipoteca legal cubre el total adeudado de las contribuciones sobre la propiedad impuestas para los años fiscales 1993-94 al 1998-99, ambos inclusive, eliminándose la hipoteca legal en cuanto a las contribuciones correspondientes al año fiscal 1992-93. Véamos ahora cómo la Ley modifica estos principios.

Primeramente, la Ley extiende la vigencia de cualquier hipoteca legal

existente al 26 de junio de 1997, correspondiente a deudas por contribuciones sobre la propiedad para los años fiscales 1991-92 y 1992-93, hasta que se pague la totalidad de la contribución sobre la propiedad correspondiente al inmueble objeto de la hipoteca legal. Esta disposición favorece tanto al CRIM como al comprador de una Deuda Transferible.

Bajo la Ley, el comprador de las Deudas Transferibles tiene, en términos generales, los mismos derechos y obligaciones que tenía el CRIM con relación a las mismas. Uno de estos derechos es que el comprador de una Deuda Transferible se convierte en el dueño de una obligación (la Deuda Transferible) garantizada con una hipoteca; ésta es, la hipoteca legal que grava las propiedades inmuebles por el monto de las contribuciones sobre la propiedad impuestas sobre las mismas. Sin embargo, la Ley le concede al comprador de una Deuda Transferible el beneficio de que la hipoteca legal existente a la fecha de la venta de las Deudas Transferibles, seguirá constituyendo el primer gravamen sobre la propiedad inmueble, hasta que las Deudas Transferibles relacionadas con dicha propiedad hayan sido totalmente satisfechas. Por lo tanto, si una persona o institución compra en el 1998 una Deuda Transferible correspondiente al año fiscal 1993-94 (cuyo gravamen, bajo la Ley de Contribuciones expiraría el 1 de julio de 1999, que es el comienzo del año fiscal 1999-2000), la hipoteca legal sobre esa Deuda Transferible continuará hasta que se satisfaga en su totalidad la misma, aunque esto ocurra luego del 30 de junio de 1999.

La "congelación" de la hipoteca legal que surge en las dos circunstancias antes mencionadas, mantiene al contribuyente que adeuda contribuciones bajo el riesgo de que el comprador ejecute la propiedad para cobrar las Deudas Transferibles adquiridas, por un período de tiempo mayor que el que hubiera tenido el CRIM bajo la Ley de Contribuciones. A tenor con la Ley, luego de 60 días, desde la fecha de venta de una Deuda Transferible, el comprador de ésta puede iniciar el procedimiento de apremio (embargo y venta en pública subasta) para cobrar la misma. La Ley, sin embargo, establece unas limitaciones a la utilización del procedimiento de apremio, cuando el dueño de la propiedad objeto de la Deuda Transferible es una persona menor de 18 o mayor de 65 años y se dan ciertas circunstancias especificadas en la Ley.

Observaciones finales

Cuando un CPA recibe la visita de un contribuyente con la situación presentada en el primer párrafo de este artículo, el CPA debe obtener toda la información relacionada con la Deuda Transferible ((i) año fiscal a que corresponde, (ii) evidencia de pago, si alguna, de todo o parte de la Deuda Transferible, y (iii) si la venta de la Deuda Transferible fue notificada en un periódico de circulación general y por correo certificado como requiere la Ley, entre otras).

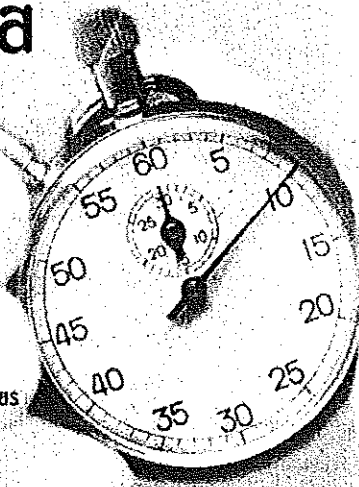
Si existe alguna circunstancia por la cual, según la Ley, la deuda no podía haberse vendido o si la cantidad alegadamente adeudada es menor que la cantidad de la Deuda Transferible vendida, el contribuyente o su representante deberá hacerle las alegaciones correspondientes a la persona que la compró y/o al CRIM.

Aunque la Ley permite que el


contribuyente le pague al CRIM todo o parte de la(s) Deuda(s) Transferible(s), es recomendable que cualquier pago que vaya a realizar con relación a la(s) misma(s) lo haga a la persona que la(s) compró. De esa manera el contribuyente se asegura que el pago se le aplica a la Deuda Transferible correspondiente.

Por último, es conveniente que el contribuyente verifique cual es su situación en el CRIM, obteniendo una certificación de deuda del CRIM. Si en esa certificación le aparecen deudas que no han sido vendidas, el contribuyente o su representante deberá aclarar cualquier discrepancia que exista entre lo que refleja la certificación y la información que él posea, y si surge(n) alguna(s) deuda(s) correspondiente a los años fiscales 1973-74 y anteriores, el contribuyente o su representante deberá gestionar con el CRIM que se le eliminen esas deudas de su expediente.

Ponte en Carrera



Para que te mantengas al frente en tu carrera y en la profesión, nuestro Programa de Educación Continuada te ofrece seminarios sobre los temas de mayor actualidad en tecnología, contabilidad y áreas relacionadas.



Para más información, llama al 754-1950, ext. 228.