

Se avecinan plazos para algunos propietarios extranjeros de tierras en Florida

Por Kerry Smith

La ley que se aplica a algunos directores extranjeros que poseen/adquieren ciertas propiedades en Florida tiene fechas límite de registro. Los compradores deben hablar con un abogado sobre las obligaciones legales.

SB 264 – un proyecto de ley aprobado durante la sesión de 2023 de la Legislatura de Florida, promulgado por el gobernador Ron DeSantis y efectivo a partir del 1 de julio de 2023 – limita y regula la venta, compra y propiedad de ciertas propiedades en Florida por mandantes, personas y entidades extranjeras descritas en la Parte III del Capítulo 692, Estatutos de Florida.

Aquellos principales extranjeros cubiertos por la nueva ley, asociados con China (RPC), Rusia, Irán, Corea del Norte, Cuba, Venezuela y Siria, que ya poseían ciertas tierras en Florida antes del 1 de julio de 2023, tienen fechas límite de registro próximas y pueden enfrentar duras sanciones por no cumplir con algunos de esos plazos.

La SB 264 también incluye un requisito de registro para los directores extranjeros cubiertos que adquieran ciertas propiedades en Florida después del 1 de julio de 2023.

Sin embargo, los agentes inmobiliarios no forman parte del proceso de registro y, debido a la complejidad de la nueva ley, deben asesorar a sus clientes si tienen preguntas para hablar con un abogado sobre sus responsabilidades legales.

Los directores extranjeros cubiertos por la ley deben registrarse en el Departamento de Agricultura y Asuntos del Consumidor de Florida si la venta, propiedad o adquisición involucra tierras agrícolas, y solo tierras agrícolas.

Si NO son tierras agrícolas, los titulares extranjeros cubiertos por la ley deben registrarse en el Departamento de Comercio para la compra, venta, propiedad y adquisición de bienes inmuebles si:

Esa propiedad se encuentra dentro de las 10 millas de una instalación militar o infraestructura crítica (o no dentro de las 5 millas de una instalación militar si se aplica la excepción legal) O

Cuando la compra, venta o adquisición de cualquier propiedad no agrícola sea realizada por un principal extranjero asociado con la República Popular China, según lo define la ley.

Propiedad de tierras agrícolas

Un principal extranjero que “directa o indirectamente posee o adquiere tierras agrícolas o cualquier interés en dichas tierras en este estado” antes del 1 de julio de 2023, debe registrarse en el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor antes del 1 de enero de 2024, excepto si su interés se venderá antes del 1 de enero de 2024”.

Si un principal extranjero se registra después del 31 de enero de 2024, enfrenta multas: una multa civil de \$1,000 por cada día de retraso en el registro y el departamento puede imponer un gravamen contra las tierras agrícolas no registradas por el saldo impago de cualquier multa y, en última instancia, podrá interponer una acción civil de decomiso.

Cabe destacar: esta norma final del Departamento de Agricultura de Florida aún está pendiente. Sin embargo, si la norma propuesta actual entra en vigor, “requerirá el registro de los principales extranjeros que adquieran una participación de propiedad directa o indirecta después del 1 de julio de 2023 (a través de una constitución, o descendencia o debido a una garantía mobiliaria o cobro de deuda) dentro de 30 días a partir de la fecha de entrada en vigor de la norma y, a partir de la fecha de entrada en vigor de la norma, dentro de los 30 días siguientes a la adquisición del inmueble

Proximidad a una instalación militar o infraestructura crítica

El Departamento de Comercio de Florida (anteriormente Departamento de Oportunidades Económicas) supervisa todos los demás registros realizados por empresarios extranjeros según la SB 264.

Un principal extranjero que “directa o indirectamente poseyó o adquirió tierras o cualquier interés en dichas tierras dentro de las 10 millas de una instalación militar o infraestructura crítica en este estado” antes del 1 de julio de 2023, debe registrarse en el Departamento de Comercio antes del 31 de diciembre. 2023. Si un principal extranjero se registra después del 31 de enero de 2024, enfrenta multas: una multa civil de \$1,000 por cada día de retraso en el registro.

El estatuto también requiere el registro dentro de los 30 días posteriores a la adquisición si el principal extranjero adquiere (mediante herencia, cobro de deudas o mediante compra que cumpla con la excepción legal) dicha propiedad después del 1 de julio de 2023.

Sin embargo, las reglas pendientes del Departamento de Comercio para el registro establecen que el registro de propiedades adquiridas por principales extranjeros deberá realizarse dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vigencia de la regla y, después de la fecha de vigencia de la regla, dentro de los 30 días posteriores a la adquisición de la propiedad.

Hay otro requisito de registro digno de mención que se aplica a los principales extranjeros con títulos equitativos sobre ciertas propiedades: la regla, en caso de que entre en vigencia, también requerirá el registro en el Departamento de Comercio dentro de los 120 días posteriores a la ejecución del contrato si una persona física es A) un principal extranjero según la ley (tiene una visa estadounidense vigente que no se limita a viajes de turismo o se le ha concedido asilo en los EE. UU.), B) celebra un contrato para comprar una propiedad residencial, menos de 2 acres (es decir, de conformidad con la ley excepción, no dentro de 5 millas de una instalación militar) y C) no tiene obligación de cerrar dentro de los 90 días.

También se aplicaría una multa civil de \$1,000 por día por no registrar un título equitativo según la regulación propuesta.

Normas específicas para los ciudadanos de la República Popular China

Además, los requisitos de registro se aplican a determinadas personas y entidades asociadas con la República Popular China. Si estos directores extranjeros asociados con la República Popular China poseían propiedades agrícolas de Florida antes del

1 de julio de 2023, se requiere registro ante el Departamento de Agricultura y Asuntos del Consumidor antes del 1 de enero de 2024, como se describe anteriormente.

Si estos directores extranjeros asociados con la República Popular China poseían propiedades no agrícolas de Florida antes del 1 de julio de 2023, se requiere registro ante el Departamento de Comercio antes del 31 de diciembre de 2023, como se describe anteriormente.

El registro de cualquiera de ellos se considera tardío después del 31 de enero de 2024.

Además, si un principal extranjero asociado con la República Popular China adquiere una propiedad de Florida, ya sea mediante creación, descendencia, ejecución de una garantía mobiliaria, mediante el cobro de deudas o si una persona física adquiere una participación directa o indirecta en la propiedad según la excepción legal después del 1 de julio de 2023. , el estatuto especifica que se requiere el registro dentro de los 30 días posteriores a la adquisición.