

## Estimados Miembros,

La legislatura estuvo ocupado este año, y aunque hay varias leyes que afectan bienes raíces que estamos analizando para ustedes, aquí explicamos una nueva ley en particular:

- SB 264, Capítulo No. 2023-33, efectivo a partir del 1 de Julio de 2023. Ver, <https://laws.flrules.org/2023/33>

Entre otras cosas, esta ley establece algunos requisitos distintos sobre cuando y la calidad o tipo de interés que un principal extranjero puede mantener, si es que puede tener, en ciertas propiedades en la Florida.

¿Qué es un principal extranjero?

- La ley brinda una definición extensa, pero generalmente significa un miembro de un partido político en un "país extranjero de interés," cualquier persona domiciliada en un país extranjero de interés que no sea ciudadano o residente permanente legal de los Estados Unidos, o cualquier dicha persona con una participación mayoritaria en una entidad legal formada con el propósito de poseer propiedades en la Florida.

Los países extranjeros de interés incluyen:

- La República Popular de la China, la Federación Rusa, la República Islámica de Irán, la República Popular Democrática de Corea, la República de Cuba, el régimen venezolano de Nicolás Maduro y la República Árabe Siria, incluyendo cualquier agencia o otra entidad sobre la cual cualquier de los nombrados que mantienen un control significativo.

Un principal extranjero no puede poseer, excepto en circunstancias limitadas:

- Tierras agrícolas (tierra clasificada como agrícola bajo F.S. 193.461); o
- Propiedad en o dentro de las 10 millas de cualquier instalación militar o instalación de infraestructura crítica (definiciones están en la nueva ley). "Instalación de infraestructura crítica" incluye una instalación de fabricación de productos químicos; una refinería; una planta de energía eléctrica; una planta de tratamiento de agua o aguas residuales; una terminal de gas natural licuado; una oficina de conmutación central de telecomunicaciones; una planta de procesamiento de gas; un puerto marítimo; un territorio de puerto espacial; un aeropuerto. Consulte la ley para una descripción más precisa.

Un principal extranjero que sea propietario (o toma posesión) de tal propiedad antes del 1 de Julio de 2023, puede seguir siendo propietario de esa propiedad, pero tiene que registrarse en el departamento correspondiente. Para las tierras agrícolas, el registro es con el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor (Department of Agriculture and Consumer Services) (DACS) antes del 1 de Enero de 2024, y en cuanto a la propiedad en o dentro de las 10 millas de una instalación militar o una instalación de infraestructura crítica, con el registro es con el Departamento de Oportunidades Económicas (Department of Economic Opportunity) (DEO) antes del 31 de Diciembre de 2023. DACS y DEO tienen que establecer formularios para dichos registros y reglas para implementar sus respectivas secciones de la ley.

De no registrarse como se describe en la ley o de poseer o adquirir propiedades en violación de la ley puede resultar en multas diarias, litispendencia, una posible orden de incautación ex-parte y confiscación, con confiscación sujeta a los derechos de los acreedores de buena fe.

Existe una exención para la propiedad o el registro de tierras agrícolas o propiedad en o dentro de las 10 millas de cualquier instalación militar o instalación de infraestructura crítica si el interés de propiedad es indirecto y mínimo, como están explicado en la ley.

Además, un principal extranjero que sea una persona natural puede comprar una propiedad residencial de hasta 2 acres de tamaño que no esté en o dentro de las 5 millas de cualquier instalación militar en la Florida, siempre que el principal extranjero adquiera el título y esté autorizado de estar en los Estados Unidos y en el Estado de la Florida con documentación oficial (por ejemplo, una visa). En esta situación, el principal extranjero debe registrar tal propiedad con la agencia correspondiente dentro de 30 días.

Los principales extranjeros que se conviertan en propietarios de una participación en la propiedad proscrita de Florida después del 1 de julio de 2023, como resultado de un legado, descendencia, ejecución de la garantía mobiliaria o cobro de deudas, deben desinvertir en un plazo de 3 años.

En todas las transacciones de compra, el comprador debe completar una declaración jurada que certifica que tal comprador no es un principal extranjero o un principal extranjero que está prohibido de comprar y en todo caso que cumplen con la sección correspondiente de esta nueva ley.

- La falta de obtener una declaración jurada no afecta el título ni la asegurabilidad del título de la propiedad.
- Siempre que el agente de cierre no tenga conocimiento real de que la transacción resultará en una violación de la ley, el hecho de no obtener o mantener la declaración jurada no lo pone responsabilidad civil o penal.
- La Comisión de Bienes Raíces de Florida (Florida Real Estate Commission) (FREC) es responsable de adoptar el formulario de declaración jurada requerido por la ley.

Tenga en cuenta que existe responsabilidad penal para cualquier persona que vende tal propiedad en violación de esta ley. También hay repercusiones criminales por ser dueño de tal propiedad en violación de la ley.

Existen reglas aún más estrictas con respecto a la propiedad de bienes inmuebles por parte de personas y entidades afiliadas o asociadas con la República Popular de la China.

- No se permite ser dueño de ningún tipo de propiedad; sin embargo, hay una excepción para una parcela residencial de 2 acres o menos que no se encuentra en o dentro de las 5 millas de una instalación militar y la persona tiene la documentación adecuada para establecer su presencia legal en el Estado.
- Todas las personas bajo esta sección de la ley deben registrarse con el Departamento de Oportunidades Económicas si tienen un interés de propiedad en cualquier bien inmueble en la Florida, a menos que dicho interés sea un interés indirecto y mínimo según lo definido por la ley.

Continuamos estudiando la ley para determinar qué quieren o necesitan saber nuestros miembros para ayudarlos a abordar las transacciones a consecuencia de esta nueva ley. También estamos monitoreando las acciones requeridas por DACS, DEO y FREC. Manténganse al tanto con nosotros.



**Melissa Jay Murphy**

Executive Vice President, Chief Legal Officer,  
and General Counsel



The Fund, 6545 Corporate Centre Blvd., Orlando, FL 32822, USA  
Copyright © 2023 Attorneys' Title Fund Services, LLC.

You are receiving this email as part of your Fund membership.

[Preferences](#) | [Unsubscribe](#)