

(P. de la C. 127)

LEY

Para enmendar, adicionar y designar en orden alfabético las definiciones del Artículo 2, enmendar los Artículos 13, 21, 23, 24 y 27 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico"; y para disponer para la revisión de la reglamentación vigente.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La venta en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la jurisdicción de Puerto Rico ha sido reglamentada desde la década de los setenta con mucha dificultad, por el Departamento de Asuntos del Consumidor y el Departamento de Justicia. Aunque estas agencias pretendían reglamentar a todas las compañías que operaban fuera de Puerto Rico y cuyos negocios se originaban dentro de Puerto Rico, la verdad es que estas compañías evadían la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico al otorgar sus contratos en otras jurisdicciones.

A pesar de las diversas disposiciones legales y reglamentos que atienden la venta de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico, en los pasados meses los medios de comunicación han reseñado alegadas prácticas fraudulentas en la venta y ofrecimiento de venta de bienes inmuebles sitios fuera de Puerto Rico.

Estas transacciones originadas en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por compañías dedicadas a la venta de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico, provocaron múltiples reclamaciones por parte de consumidores puertorriqueños que alegaban ser víctimas de actividades engañosas y de vicios de construcción que adolecían los bienes inmuebles adquiridos.

Por su parte, el Departamento de Asuntos del Consumidor resolvía las controversias presentadas ante este foro, dentro del limitado marco de sus recursos. El Departamento de Asuntos del Consumidor únicamente ventilaba las querellas relacionadas con aquellas actividades de naturaleza engañosa imponiendo altas multas a las entidades querelladas. Sin embargo, dicha agencia por carecer de jurisdicción, no podía adjudicar aquellas controversias relacionadas a vicios de construcción debido a que no contaban los contactos mínimos necesarios para ventilar dichas querellas. Esto se debe a que estas compañías que se dedican a la venta u ofrecimiento de venta de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico originaban las transacciones de bienes raíces en Puerto Rico y otorgaban sus contratos fuera de Puerto Rico. Muchas de estas compañías no tenían agentes residentes ni rendían informes al Departamento de Estado, por lo que resultaba muy difícil iniciar una reclamación en contra de éstas.

Así las cosas, es deber de la Asamblea Legislativa enmendar la reglamentación vigente para atemperarla nuestra realidad jurídica.

Es por esta razón, que la Asamblea Legislativa entiende que dentro del marco de los propósitos de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico" es menester tomar unas medidas adicionales a fin de proteger a los consumidores puertorriqueños que adquieren bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmiendan y se designan en orden alfabético las definiciones del Artículo 2 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

"Artículo 2.-Definiciones.-

Para propósitos de esta Ley, las palabras o frases a continuación tienen el significado que se indica, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

- (a) "Anuncio" es cualquier manifestación oral, escrita, gráfica, pictórica o de cualquier otra forma presentada, hecha con el propósito de ofrecer, describir o de cualquier otra forma representar un bien o algún aspecto de un bien.
- (b) "Asociaciones o Corporaciones sin Fines de Lucro en el Negocio de Bienes Raíces" es cualquier asociación privada o corporación sin fines de lucro cuyos miembros se dediquen al negocio de bienes raíces, ya sea como Corredores, Vendedores o Empresas de Bienes Raíces y cuyo propósito sea implantar normas y programas con miras al ulterior desarrollo de dicho negocio.
- (c) "Certificado de Inscripción" es el certificado que expide el Departamento de Asuntos del Consumidor para todo Vendedor, Corredor, Empresas de Bienes Raíces o propietario que por medio de contratos de ventas a plazo, de contado o de cualquier forma, se dedique a ofrecer vender o vender en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (d) "Comprador" es cualquier persona que sea la parte adquirente en un negocio de bienes raíces de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (e) "Contrato de Corretaje" es aquél mediante el cual una persona, a cambio de una retribución, se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en esta Ley.

- (f) “Contrato de Promesa de Compraventa” es cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, obligue a las partes a transferir el título de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (g) “Corredor de Bienes Raíces” es la persona natural que, poseyendo una licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces expedida por la Junta, actúe como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Sin embargo, no se considerará como ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces para propósitos de esta Ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble en la que él sea el titular de dicho bien inmueble y actúe en beneficio propio y no como intermediario entre dos (2) clientes.
- (h) “Cuenta en Plica” es la cuenta especial en una entidad bancaria autorizada a hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la cual el Corredor de Bienes Raíces deberá depositar todos los adelantos en efectivo, pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por sí, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados y deberá dar cuenta de ellos al momento de realizarse o terminarse la transacción.
- (i) “Depósito” es la suma de dinero que un Comprador entrega a un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice.
- (j) “Empresa de Bienes Raíces” es toda sociedad o corporación que, poseyendo una licencia de Empresa de Bienes Raíces expedida por la Junta, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor de Bienes Raíces.
- (k) “Fianza” es la obligación accesoria que realiza el Corredor, Vendedor, Empresa de Bienes Raíces o el Propietario para garantizar y responder por cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

- (l) "Inscripción inicial" es la primera inscripción en el Departamento de Asuntos del Consumidor de información y material de promoción relacionada con la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (m) "Inscripción subsiguiente" es cualquier inscripción hecha ante el Departamento de Asuntos del Consumidor de información o material de promoción o venta relacionado con el ofrecimiento o la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial de, o cualquier alteración a la información o material de promoción relacionado con la venta de dichos bienes inmuebles.
- (n) "Junta" es la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (o) "Licencia" es la autorización oficial expedida por la Junta para ejercer la profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (p) "Licencia de Empresas de Bienes Raíces" es la licencia expedida a una sociedad o corporación para dedicarse al negocio de bienes raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (q) "Persona" es cualquier persona natural o jurídica.
- (r) "Propietario" es el titular de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que solicite y contrate los servicios de un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces para llevar a cabo una transacción de bienes raíces relacionada con dicho inmueble.
- (s) "Servicio Múltiple de Información de Propiedades Disponibles" (Multiple Listing Service Program) es cualquier tipo de programa, ya sea implantado por un grupo de corredores, vendedores o empresas miembros de una misma entidad comercial o por un organismo privado en el negocio de bienes raíces, mediante el cual los corredores y vendedores o empresas de bienes raíces que forman parte de él, incluyan propiedades en una lista, haciendo posible que toda propiedad así incluida pueda ser objeto de una transacción de bienes raíces por cualquier otro corredor, vendedor o empresa de bienes raíces participante.
- (t) "Transacción de Bienes Raíces" es cualquier contrato, de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa,

promesa de compraventa, alquiler, subasta, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, donde sirva de intermediario un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces.

- (u) "Vendedor de Bienes Raíces" es la persona natural que, poseyendo una licencia expedida por la Junta para ejercer la profesión de Vendedor de Bienes Raíces, sea empleada o contratada como Contratista Independiente, directa o indirectamente, mediante el pago de cualquier compensación, por un Corredor de Bienes Raíces, para que bajo su dirección, control, supervisión y responsabilidad lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor de Bienes Raíces. El Vendedor de Bienes Raíces está obligado a mantener informada a la Junta en todo momento sobre el lugar donde trabaja, para dar cumplimiento a esta disposición."

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 13 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

"Artículo 13.-Fianza.-

La Junta expedirá licencia de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, luego que el solicitante haya aprobado el examen aplicable y haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y depositado con la Junta, una fianza por la suma de diez mil (10,000) dólares en los casos de licencias de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces y de veinte mil (20,000) dólares en el caso de Empresa de Bienes Raíces. Dicha fianza deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que la Junta otorgó o renovó la licencia correspondiente. El Vendedor, Corredor o Empresa de Bienes Raíces está obligado a informar por escrito al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre, la dirección física y postal, y el número telefónico de la compañía de seguros que ha emitido la fianza. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de esta Ley y con las reglas y reglamentos adoptados en virtud de la misma. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo la misma. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

La persona que sufra pérdida o daño debido a cualquier acción u omisión por parte de un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, podrá establecer una acción solicitando la indemnización por la pérdida o daño sufrido contra la compañía aseguradora directamente, contra el Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces o contra ambos."

Artículo 3.-Se enmienda el Artículo 21 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

“Artículo 21.-Cuentas de Plica - Cuenta Especial.

- (a) El Corredor o Empresa de Bienes Raíces mantendrá una cuenta (designada "Cuenta Especial") en un banco establecido en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual se mantendrá separada de la cuenta operacional del negocio o de su cuenta personal y en la que depositará todos los pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por él, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier comprador o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados y deberá dar cuenta de ellos al momento de realizarse o terminarse la transacción de bienes raíces.
- (b) El Corredor o Empresa de Bienes Raíces está obligado a presentar en el Departamento de Asuntos del Consumidor, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la Junta, una certificación de la institución bancaria donde se haya abierto la cuenta de plica y la cual incluirá: el nombre del banco, la dirección, el teléfono y el número de la cuenta especial. Además estará obligado a mantener un expediente de todos los fondos depositados en la misma. Esos expedientes indicarán la fecha, de quién se recibieron los fondos, la fecha del depósito, la fecha de cualquier retiro y cualquier otra información relacionada con la transacción de bienes raíces. Deberá indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados y a quién pertenece el dinero.
- (c) El vendedor de bienes raíces está obligado a informar por escrito al Departamento de Asuntos del Consumidor, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la Junta, la autorización de un corredor de bienes raíces para utilizar su cuenta de plica consignando el nombre, dirección, teléfono de la institución bancaria y el número de la cuenta. El depósito, opción, adelanto o pronto recibido por un vendedor de bienes raíces deberá ser depositado en la cuenta de plica o cuenta especial de un corredor de bienes raíces autorizado. Dicho corredor será responsable de esa cuenta en lo que corresponda.

Estos expedientes estarán sujetos a la inspección de la Junta y del Departamento de Asuntos del Consumidor. El vendedor, corredor y empresa de bienes raíces están obligados a presentar dentro de un término de treinta (30) días, a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la Junta, una autorización escrita en la cual se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor para revisar la cuenta de plica.”

Artículo 4.-Se enmienda el Artículo 23 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

“Artículo 23.-Facultades del Departamento de Asuntos del Consumidor.-

Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor, a supervisar el negocio de Bienes Raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la venta en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico de Bienes Raíces ubicados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Conforme a las disposiciones que más adelante se establecen y a esos fines, el Departamento de Asuntos del Consumidor podrá:

- (a) Realizar a iniciativa propia o a solicitud de parte interesada investigaciones de los propietarios, urbanizadores, desarrolladores, corredores, vendedores o empresas de Bienes Raíces que realizan transacciones respecto de propiedades localizadas en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por haberse violado cualesquiera de los actos o prácticas proscritas señaladas en esta Ley. Al radicar la querrela, el querellante hará constar que ha requerido previamente al propietario, urbanizador, desarrollador, corredor, vendedor o empresa de Bienes Raíces que cese y desista del acto o práctica proscrita o que cumplan con las disposiciones pertinentes, sin que éstos lo hayan hecho.
- (b) Requerir que el propietario de un inmueble, que venda u ofrezca vender en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, preste una fianza.
- (c) Orientar al consumidor, a través de anuncios o por los medios de comunicación, sobre aquellas leyes que le protejan al comprar bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En el caso de venta de inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el pago de dichos anuncios podrá ser requerido al propietario antes de que el Departamento de Asuntos del Consumidor autorice el comienzo de las operaciones de ventas.
- (d) Considerar y adjudicar las querellas radicadas por los consumidores al amparo de esta Ley.
- (e) Cuando luego de la investigación correspondiente, el Departamento de Asuntos del Consumidor determine que un Corredor, Vendedor o Empresa de bienes raíces ha incurrido en cualquier práctica proscrita en los Artículos 30 y 31 de esta Ley, podrá solicitar asistencia o intervención del Departamento de Justicia y además, deberá notificarlo a la Junta no más tarde de diez (10) días laborables, para la acción de la Junta que proceda de acuerdo a esta Ley.

- (f) El Secretario de Asuntos del Consumidor empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, en la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las querellas que se traigan ante su consideración bajo las disposiciones de esta Ley.
- (g) Las disposiciones señaladas en este Artículo no limitarán la responsabilidad de la corporación, compañía, sociedad, asociación, fideicomiso, organización, propietario o corredor, vendedor o empresa de bienes raíces en acciones que se lleven en su contra ante cualquier tribunal competente.
- (h) Establecer un registro de personas naturales y jurídicas que se dedican a la venta en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico de Bienes Inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (i) En el ejercicio de su discreción y al amparo de las facultades conferidas por Ley, ordenar la congelación de la fianza radicada, hasta que concluya cualquier procedimiento administrativo iniciado por dicho Departamento o por la radicación de una querrella de un consumidor.”

Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 24 de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

“Artículo 24.-Registro de Corredores, Empresas y Propietarios que se Dedicar a la Venta de Bienes Inmuebles Localizados Fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-

La persona que se dedique en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico a la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ya sea por medio de contratos de compraventa o de promesa de compraventa, a plazo o de contado o de cualquier otra forma, deberá inscribirse como corredor, vendedor, empresa de bienes raíces o propietario en el Departamento de Asuntos del Consumidor (D.A.C.O.).

El Departamento de Asuntos del Consumidor expedirá un Certificado de Inscripción una vez haya efectuado las investigaciones necesarias y determine que el solicitante cumple con todos los requisitos. El Certificado de Inscripción expedido será intransferible. Este Certificado será efectivo por el término de un (1) año a partir de la expedición y será renovable anualmente. Las renovaciones no serán necesarias cuando el solicitante certifique por escrito que ha determinado no dedicarse más al ofrecimiento o venta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

El vendedor, corredor o empresa de bienes raíces que se propone realizar negocios en representación de un propietario deberá haber requerido previamente al propietario copia del certificado de inscripción vigente.

Ninguna persona podrá dedicarse en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a la venta de inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin antes haber obtenido un certificado de inscripción del Departamento de Asuntos del Consumidor.

El formulario de inscripción, por escrito, que para esos fines provea el Departamento de Asuntos del Consumidor deberá contener:

- (a) El nombre o razón social del solicitante, la dirección de su oficina principal y la dirección de cualquier sucursal establecida en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, si alguna.
- (b) El nombre y la dirección de toda persona con participación o interés en el negocio, ya sea como principal, oficial, director, vendedor, corredor o empresa de bienes raíces, especificando la extensión, calidad y título de la participación de cada uno, en la operación del negocio.
- (c) Un recuento de experiencias comerciales pasadas.
- (d) Un certificado de antecedentes penales de la Policía del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del estado de los Estados Unidos de América o del país extranjero donde resida.

En el caso de sociedades y de corporaciones, deberá incluirse certificado de antecedentes penales de cada uno de los socios o de los accionistas, directores y oficiales de la corporación, según sea el caso. Deberá proveerse la fecha, el lugar y el número de incorporación, el nombre y la dirección de cada uno de sus incorporadores o la escritura de constitución de sociedad. Además, deberá proveerse el nombre del agente residente o la persona autorizada a recibir emplazamientos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como la certificación del Departamento de Estado autorizando a hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor a expedir los correspondientes certificados de inscripción y cobrar mediante Comprobante de Rentas Internas los derechos que fije por reglamento.

Artículo 24.1.-Informe semestral a ser radicado con relación a transacciones de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico.

El Corredor de Bienes Raíces, durante la primera semana de cada semestre del año, someterá al Departamento de Asuntos del Consumidor un informe de todas las ventas efectuadas a residentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico durante el semestre anterior. Dicho informe deberá ser una declaración jurada suscrita ante notario público donde se incluya el nombre y dirección de los compradores, localización exacta, correspondiente a cada bien inmueble; el precio de venta, el monto de los anticipos, depósitos, comisiones y demás condiciones de la venta del financiamiento; y cualquier otra información necesaria, para mantener al Departamento

de Asuntos del Consumidor completamente informado sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.”

Artículo 6.-Se enmienda el Artículo 27 la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea:

“Artículo 27.-Fianza, Propietarios de Bienes Inmuebles Localizados Fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-

El Departamento de Asuntos del Consumidor no inscribirá ni expedirá certificado de inscripción, a menos que el propietario del bien inmueble localizado fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositado en el Departamento de Asuntos del Consumidor, una fianza por la cantidad de un millón (1,000,000.00) de dólares o seis (6%) por ciento del precio de compraventa de cada bien inmueble a la fecha del otorgamiento de cualquier contrato de opción de compraventa o compraventa, según se determine por reglamento. Dicha fianza será aprobada por el Secretario de Hacienda y deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o con garantía hipotecaria aprobada por el Secretario de Hacienda. Las compañías de seguros que otorguen dichas fianzas, deberán presentar evidencia fehaciente de que están autorizadas a hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La fianza deberá contener la condición de que el propietario del bien inmueble localizado fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cumplirá con todas las disposiciones de esta Ley y con los reglamentos adoptados en virtud de la misma, relacionados con la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación del certificado de inscripción no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originadas por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

La cancelación de una fianza tendrá la consecuencia de dejar sin efecto la inscripción, hasta tanto se preste una nueva fianza. Responderá dicha fianza de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón de cualquier violación de contrato y por reclamaciones de defectos o vicios de la propiedad, tanto por engaño o defectos de construcción o por el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, o de los reglamentos emitidos bajo la misma.

Así mismo, la fianza se mantendrá vigente por el término de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final del bien inmueble.

Dicha fianza no será requerida cuando se trate de la venta de residencias localizadas fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cuando, como resultado de la transacción de bienes raíces, el comprador reciba la garantía provista por el Programa de Garantías a Dueños de Hogares (“Home Owners Warranty Program”)

que endosa la Asociación Nacional de Constructores de Hogares (“National Association of Home Builders”).”

Artículo 7.-El Departamento de Asuntos del Consumidor revisará los reglamentos vigentes a tenor con lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 8.-En caso de que cualquier Artículo, párrafo, inciso, norma o disposición de esta Ley sea derogada o enmendada o declarada nula o inconstitucional el resto de las disposiciones y partes que no lo sean permanecerán en vigencia y serán aplicadas hasta donde sea posible. Si su aplicación a cualquier persona o circunstancias fuese declarada nula, su nulidad no afectará otras disposiciones de la Ley que puedan mantenerse en vigor sin recurrir a la disposición anulada.

Artículo 9.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.
Fecha: 28 de septiembre de 2005
Firma: María D. Díaz Pags