

“Artículo 11.—

El Secretario tendrá facultad para hacer extensivo el subsidio a intereses sobre hipotecas a las familias de ingresos moderados que adquieran por compraventa una vivienda, que bajo el plan de subsidio provisto por esta ley, sea adquirida de sus propietarios por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda o por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda a consecuencia del incumplimiento al contrato de hipoteca, o cuando éstos mediante dación en pago hagan entrega de sus casas ante la imposibilidad de cumplir con las obligaciones contraídas u otras razones. Las familias a quienes se les vendan estas viviendas deberán ser elegibles a los beneficios de esta ley y el subsidio se les concederá por el término y conforme a la escala establecida en el Artículo 6 de esta ley.”⁸⁹

Sección 2.—

Se redesigna el Artículo 11 como Artículo 12 de la Ley Número 10 de 5 de junio de 1973, según enmendada.

Sección 3.—Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 14 de junio de 1980.

Bienes Raíces—Localizados Fuera de Puerto Rico; Venta; Reglamentación

(P. de la C. 862)

[NÚM. 145]

[Aprobada en 18 de junio de 1980]

LEY

Para reglamentar las transacciones realizadas en la Isla por compañías dedicadas a la venta de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico; disponer para la implementación de esta ley y para imponer penalidades.

⁸⁹ 17 L.P.R.A. sec. 656.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante los últimos años, se ha desarrollado en la Isla un lucrativo mercado de venta de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico.

Para muchos inversionistas, nuestro país representa un fructífero mercado de consumo donde el poder adquisitivo y evolutivo del puertorriqueño es alto. Además, los sistemas de financiamiento disponibles facilitan y aumentan aun más las posibilidades de que el consumidor puertorriqueño pueda adquirir propiedades y bienes raíces fuera de Puerto Rico.

Una gran cantidad de transacciones de compra y venta han sido efectuadas entre los representantes de las compañías que desarrollan y venden bienes raíces fuera de nuestro país y los consumidores puertorriqueños. En muchas ocasiones, las transacciones realizadas han tenido resultados perjudiciales, ya que las cláusulas y condiciones estipuladas en los contratos de compraventa no se han cumplido o han resultado muy onerosas para nuestros consumidores. Como resultado, las víctimas de estas transacciones han sido objeto de fraude y engaño, lo cual ha producido múltiples quejas y reclamaciones de parte de los compradores puertorriqueños.

Las reclamaciones hechas por los compradores resultan ser, en ocasiones, muy complejas ya que éstas envuelven consideraciones que trascienden la esfera de política pública, jurídica y económica de Puerto Rico. En adición hay que cumplir con todas las disposiciones establecidas por las leyes, reglas y reglamentos federales y estatales relacionadas con la venta de bienes raíces, así como la de planificación y zonificación, monopolios, el traspaso de valores e instrumentos negociables, calidad ambiental y conservación de los recursos naturales o del lugar donde se adquiere la propiedad.

Por las razones antes expuestas, consideramos imperioso reglamentar la venta en la Isla de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico para proteger al consumidor puertorriqueño. De este modo, se contará con el mecanismo necesario para fiscalizar los negocios, los representantes y los agentes de las compañías que se dedican a la venta de bienes raíces fuera de Puerto Rico.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.—Título breve.

Esta ley se titula “Ley para Reglamentar la Venta en la Isla de Bienes Raíces Localizados fuera de Puerto Rico”.

Artículo 2.—Propósitos.

El propósito primordial de esta ley es proscribir ciertas prácticas engañosas que se han efectuado en Puerto Rico en el negocio de venta de bienes raíces localizados en el exterior y reglamentar el mismo, proveyendo un mecanismo administrativo, en coordinación con diversos departamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para fiscalizar tal actividad comercial y proteger al consumidor puertorriqueño.

Artículo 3.—Definiciones.

A los propósitos de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que del contexto se desprenda un significado diferente:

(a) "Persona" significará cualquier persona natural o jurídica, sin que esto se entienda como una limitación a las corporaciones, compañías, sociedades, asociaciones, fideicomisos o cualesquiera otras organizaciones o entidades de personas.

(b) "Propietario o vendedor" significará cualquier persona debidamente inscrita en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, que se dedique a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla, ya sea por medio de contratos de ventas a plazos o de contado.

(c) "Corredor de bienes raíces" significará cualquier persona que se dedique a comprar, vender u ofrecer en venta bienes raíces y que posea un certificado de registro como tal conforme a los reglamentos de la Oficina de Asuntos Monopolísticos; se haya registrado ante la misma.

(d) "Dedicarse a la venta en Puerto Rico" o "Venta en Puerto Rico" significará cualquier actividad en la cual una persona se dedique a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla cuando directa o indirectamente ofrezca o venda dichos bienes por medio de contratos de ventas a plazos o de contado ya sean éstos perfeccionados en o fuera de la Isla, en beneficio propio o de una tercera persona, fuera ésta o no el propietario de dichos inmuebles. Disponiéndose, que no se considerará como "dedicarse a la venta" para propósitos de esta ley, el ofrecimiento o la venta esporádica en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla.

(e) "Inscripción inicial" significará la primera inscripción en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia de

cualquier información o material de promoción relacionada con bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

(f) "Inscripción subsiguiente" significará cualquier inscripción hecha ante la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia de información o material de promoción o de venta relacionado con bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial; o cualquier alteración a la información o material de promoción o venta relacionado con bienes inmuebles que haya sido objeto de una inscripción inicial.

(g) "Contrato de venta" significará cualquier contrato que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, transfiera o se comprometa a transferir el título de un bien inmueble localizado fuera de Puerto Rico.

(h) "Secretario" significará el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

(i) "Isla" significará la Isla de Puerto Rico y territorios adyacentes comprendidos bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Serán sinónimos de Isla los términos "Puerto Rico" y "Estado Libre Asociado".

Artículo 4.—Registro de propietario y vendedores.

Ninguna persona podrá dedicarse a la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico por medio de contratos de ventas a plazos o de contado, a menos que haya cumplido con todos los requisitos exigidos por la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

Todos los registros ya sometidos en la Oficina de Asuntos Monopolísticos de conformidad con el reglamento aprobado por la Oficina de Asuntos Monopolísticos en virtud de la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964, según enmendada,⁹⁰ seguirán vigentes. Así mismo, las personas que ya se encuentran debidamente registradas en la Oficina de Asuntos Monopolísticos, no necesitarán someter un nuevo certificado de registro.

Artículo 5.—Requisitos y contenido del formulario de registro para solicitar inscripción como propietario o vendedor.

Será obligación de todo propietario o vendedor enviar a la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, un formulario de registro, por escrito y bajo juramento, para poder solicitar

⁹⁰ 10 L.P.R.A. secs. 257 a 274.

la inscripción como propietario o vendedor. Dicho formulario deberá incluir lo siguiente:

(a) El nombre o razón social del solicitante, la dirección de su oficina principal, dirección de cualquier agente representante o sucursal establecida en Puerto Rico, si alguna.

(b) Nombre y dirección de toda persona con participación o interés en el negocio, ya sea como principal, oficial, director, agente representante o en calidad de asociado, especificando la extensión, calidad y título de la participación de cada uno en la operación del negocio.

(c) Un recuento de experiencias comerciales pasadas y un certificado de buena conducta de la Policía de Puerto Rico.

(d) Nombre y dirección de todo empleado y cualquier otro personal que trabaje en calidad de vendedor, a los fines de que se le expida a cada uno el correspondiente certificado de inscripción por la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

Dicho certificado será renovable cada dos (2) años y la solicitud de renovación deberá acompañarse de un comprobante de rentas internas por la cantidad de diez (10) dólares y un cheque certificado o giro postal a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de quince (15) dólares, como derecho por la autorización que en esta ley se le requiere.

Se faculta a la Oficina de Asuntos Monopolísticos a reservarse el derecho de requerir del solicitante cualquier información adicional que estime pertinente siempre que esta información sea razonable y necesaria y proteja los derechos de los consumidores puertorriqueños, así como los derechos de los propietarios o vendedores.

Artículo 6.—Función del Departamento de Asuntos del Consumidor.

El Departamento de Asuntos del Consumidor, creado mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada,⁹¹ deberá velar por el cumplimiento de lo siguiente:

(a) Realizar investigaciones periódicas de los propietarios, vendedores, urbanizadores, constructores, agentes y corredores de bienes raíces que realicen transacciones respecto de propiedades localizadas fuera de Puerto Rico, cuando cualquier optante o comprador de un bien inmueble radique una querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, por haberse violado cualesquiera

⁹¹ 3 L.P.R.A. secs. 341 a 341v.

de los actos o prácticas proscritas señaladas en el Artículo 8 de esta ley.

Al radicar la querrela, el querellante hará constar que ha requerido previamente al propietario, vendedor, urbanizador, constructor, agente o corredor que cese y desista del acto o práctica proscrita o que cumpla con la disposición pertinente, sin que éste lo haya hecho.

En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de esta ley, el Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, enmendada.

(b) Que el propietario, vendedor, agente, representante o corredor de bienes raíces preste una fianza o seguro por una suma no mayor del diez por ciento (10%) del precio de venta del inmueble. El Secretario podrá disminuir dicho por ciento tomando en cuenta el costo de la prima, la disponibilidad del seguro en el mercado de Puerto Rico y la mejor práctica comercial compatible con la mayor protección para el comprador. Dicha fianza o seguro se mantendrá vigente por el término mínimo de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final del inmueble. La fianza o seguro será para garantizar los gastos de indemnización por los daños sufridos por el óptante o el comprador y podrá ser en metálico, pignoraticia, hipotecaria o solidaria a prestarse por compañía o corporación de garantías y fianzas autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. En los casos en que la fianza sea en metálico se prestará ante el Secretario de Hacienda y será retenida en una cuenta especial; en los demás casos, se entregará el documento de fianza o seguro al Secretario.

(c) Orientar al público consumidor sobre aquellas leyes que les protegen al comprar bienes inmuebles fuera de Puerto Rico, mediante la divulgación de anuncios al respecto y cuyo pago podrá ser requerido del propietario, vendedor, agente o corredor de bienes raíces, antes de autorizar el comienzo de opciones y ventas.

(d) Adjudicar las querellas radicadas por los consumidores ante la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, conforme a lo dispuesto por la Ley Núm. 71 de 23 de junio de 1978.⁹²

⁹² 3 L.P.R.A. secs. 341e, 341o, 341p.

(e) Las disposiciones señaladas en este artículo no limitarán la responsabilidad de la corporación, compañía, sociedad, asociación, fideicomiso, organización, propietario o vendedor que se dedique a la venta de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico en una acción que se lleve en su contra ante cualquier tribunal del Tribunal General de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 7.—Solicitud, cargos y renovación de licencia.

Antes de que un propietario, vendedor, representante, agente o corredor de bienes raíces pueda aceptar opciones, recibir los pronto pagos, o realizar cualquier venta o transacción con los inmuebles localizados fuera de Puerto Rico tiene que haber cumplido con los requisitos estipulados en los Artículos 4 y 5 de esta ley para obtener una licencia de corredor de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico.

Al someterse la solicitud, el peticionario la acompañará de un comprobante de Rentas Internas por la cantidad de cien (100) dólares por concepto de licencia, la cual será renovada anualmente a partir de la fecha en que la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia otorgue la licencia.

Artículo 8.—Actos o prácticas proscritas.

Se proscriben los siguientes actos o prácticas en la actividad o negocio de oferta de venta o venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla mediante contratos de ventas a plazos o de contado:

(a) El ofrecer vender o vender directa o indirectamente en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados fuera de la Isla sin mediar la previa inscripción correspondiente en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

(b) La cancelación del contrato de venta de un bien inmueble por falta de pago, sin el previo envío por correo certificado con acuse de recibo de un aviso de cancelación al comprador con por lo menos noventa (90) días de antelación a la cancelación del contrato, de modo que el comprador pueda ponerse al día en sus pagos, en caso de así desearlo.

(c) Cualquier sustitución, cambio o alteración en el bien inmueble objeto de un contrato efectuado unilateralmente por el propietario o vendedor, sin el consentimiento del comprador.

(d) La doble venta de un bien inmueble.

(e) El ofrecer vender o vender un solar no segregado, dando la impresión de que éste ya está segregado cuando en la realidad aún no lo está.

(f) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles en base a promesas falsas de desarrollo urbano.

(g) El ofrecer vender o vender solares o cualquier otro tipo de bien inmueble, sin especificar la fecha en que serán entregados, el tiempo que tomará el desarrollo de la subdivisión de la finca donde éstos se encuentren ubicados, las secciones de la subdivisión que estén desarrolladas al momento de la oferta o venta y/o en general, la etapa de desarrollo en que se encuentre el proyecto a la fecha de la transacción.

(h) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles ubicados en terrenos pantanosos o que posean cualquier otra característica que haga gravoso o inapropiado la proyectada utilización de los mismos sin antes explicar estas circunstancias al comprador y que la misma aparezca por escrito en el contrato de compraventa.

(i) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles cuando la descripción de ellos o de su localización no esté de acuerdo con la realidad; cuando en los casos correspondientes no se especifiquen las medidas de las habitaciones o el ancho de las calles y aceras o no se especifique si existen facilidades de luz, agua y alcantarillado o, en su defecto, no se especifique el período de tiempo que tomará la instalación efectiva de estas facilidades o la forma en que éstas podrán obtenerse; o cuando de haber canales en la subdivisión donde ubique el inmueble, no se especifique la profundidad y el ancho de los mismos o si éstos realmente contienen o están llenos de agua o, en su defecto, no se especifique el período de tiempo que tomará para que fluya agua por dichos canales.

(j) El ofrecer vender o vender directa o indirectamente bienes inmuebles bajo la promesa de que se realizarán los trámites para que el comprador consiga el financiamiento necesario para su compra o para la construcción de una vivienda, cuando esta gestión no se realice o se intente realizar, o cuando pueda existir alguna duda razonable sobre la capacidad del comprador para cualificar para dicho financiamiento, o cuando el vendedor no ofrezca este servicio, o cuando no se indiquen todos los datos indispensables para que el comprador pueda decidir si le conviene o no este servicio.

(k) El ofrecer vender o vender directa o indirectamente un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos

y/o mensualidades devengadas, si luego de visitar dicho solar dentro del término convenido por las partes, el comprador no queda satisfecho con su compra, siempre que dicha promesa no se cumpla o no exista la intención de cumplirla o cuando por causa del vendedor el comprador no pueda efectuar la visita dentro del término estipulado.

(l) El ofrecer vender o vender solares sin especificar en el contrato de venta lo siguiente:

(1) Todo lo relacionado con el pago de contribuciones por concepto de la propiedad, y en específico la cantidad anual a pagarse al Estado o al país en que se encuentre la propiedad por contribución sobre la misma.

(2) Quién acarreará la deuda contributiva durante el período de tiempo en que se estén pagando los plazos adeudados por la compra de dicho solar y, si ésta recayere sobre el comprador, la porción del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a este concepto.

(3) Un desglose en forma detallada de los conceptos a los cuales será aplicada la mensualidad y el término de duración de dicho contrato, incluyendo específicamente la fecha de vencimiento.

(m) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sin especificar en el contrato quién acarreará la deuda por mantenimiento, desmonte y limpieza del bien objeto de dicho contrato durante el período de tiempo en que se estén pagando los plazos adeudados con relación a dicho bien inmueble. Si esto correspondiese al comprador, se especificará la porción del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a tal concepto.

(n) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles incluyendo un seguro, sin especificar en el contrato la cubierta total del mismo, los términos y demás detalles de éste y la porción del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a este concepto.

(o) La venta de bienes inmuebles a un comprador que no sepa leer, sin encontrarse presentes dos testigos que le conozcan y que le lean en su totalidad el contrato en el cual dicho comprador va a participar.

(p) La venta de bienes inmuebles sin que aparezca en el contrato de venta, en letras de molde y en un lugar prominente donde sea imposible que pase desapercibida, la advertencia al comprador de que no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.

(q) El ofrecer excursiones en o fuera de Puerto Rico con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles sin antes explicarle a los participantes en tales excursiones que éstas son parte de una campaña de promoción con miras a obtener clientes para la venta directa o indirecta de bienes inmuebles.

(r) El que un propietario o vendedor no sea un agente local de un propietario, vendedor, corredor o urbanizador autorizado para desarrollar, urbanizar y segregar bienes inmuebles conforme a las leyes, reglas y reglamentos locales del Estado o país donde está localizado el bien inmueble.

(s) El que un propietario o vendedor debidamente inscrito o su agente o empleado venda u ofrezca a la venta bienes inmuebles, sin antes haber radicado en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, durante la primera semana del mes en cuestión, un informe de todas las ventas llevadas a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9 de esta ley.

(t) El publicar o transmitir o hacer que se publique o trasmita cualquier información ofreciendo para la venta o con el propósito de inducir a otra persona a que compre directa o indirectamente un bien inmueble, ya fuese por medio de una opción al título o de cualquier otra forma, sin antes haber radicado en la Oficina de Asuntos Monopolísticos una copia fiel y exacta de la información a ser publicada, incluyendo copia del contrato a ser otorgado y cualquier fotografía, plano o dibujo de las facilidades y condiciones físicas de dicha propiedad.

(u) El no utilizar el idioma español en todo contrato de venta de bienes inmuebles; en cualquier otro documento cuyo propósito sea el conceder una opción al título o que en cualquier forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo; en cualquier material de promoción cuyo propósito sea el inducir a una persona a comprar, directa o indirectamente un bien inmueble; o en cualquier otra documentación directa o indirectamente relacionada con la transacción, cuando el español sea el idioma del contratante, optante o persona interesada en la transacción.

(v) El radicar en la Oficina de Asuntos Monopolísticos información falsa e incompleta, ya sea información requerida por ésta con el propósito de expedir un certificado de inscripción o cualquier otra información que dicha Oficina estime pertinente para la implementación de esta ley.

(w) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando como promoción el que dicho inmueble se encuentra ubicado "cerca

de" algún poblado, ciudad o punto de interés determinado, sin especificar la distancia en millas, entre el inmueble y el lugar mencionado.

(x) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sobre los cuales existe alguna limitación, restricción o reserva, ya fuere de derechos minerales, forestales o de cualquier otra naturaleza, sin antes explicarle detalladamente al comprador en qué consiste ésta y que la misma aparezca por escrito en el contrato.

(y) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando pagarés, sin antes explicarle detalladamente al comprador las características y consecuencias del instrumento legal que va a firmar.

(z) El cobro de cualquier tipo de cuota para el uso de la casa club u otras facilidades del proyecto, cuando no se explique detalladamente al comprador los beneficios a derivarse de la cuota que se está cobrando o cuando el monto de la cuota no se ajuste a la realidad de las facilidades ofrecidas; o cuando dichas facilidades no se encuentren en funcionamiento y a disposición de todos los compradores.

(aa) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sin el previo cumplimiento de todas las leyes, reglas, reglamentos u órdenes relacionadas con la venta y ofrecimiento para la venta de bienes inmuebles de Puerto Rico y del Estado de los Estados Unidos o del país donde éstos estuvieren localizados o del Gobierno Federal.

(bb) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando fraude o engaño, dejando en el comprador una impresión errónea de las características inmuebles, de las condiciones de venta o de cualquier aspecto relacionado con la transacción.

Artículo 9.—Informe trimestral.

Todo propietario y vendedor debidamente inscrito y/o su agente o empleado deberá, durante la primera semana de cada trimestre, someter a la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia un informe de todas las ventas efectuadas durante el trimestre anterior. Dicho informe deberá ser una declaración jurada suscrita ante notario público donde se incluya el nombre y dirección de los compradores, la localización exacta, cabida, colindancias y descripción precisa correspondiente a cada bien inmueble; las cargas reales, gravámenes y los créditos hipotecarios preferentes, si alguno; el monto de los anticipos, depósitos y demás condiciones del financiamiento; el nombre y dirección del vendedor que

llevó a cabo la venta y cualquier otra información necesaria incluyendo lo dispuesto en el Artículo 10 de esta ley, para mantener a la Oficina de Asuntos Monopolísticos completamente informada sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.

Artículo 10.—Documentos e información a radicarse en la Oficina de Asuntos Monopolísticos.

Todo propietario y vendedor debidamente inscrito o su agente, representante o empleado, deberá radicar ante la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia copia de lo siguiente: a) toda información sobre ofertas de venta de bienes inmuebles y todo material de promoción relacionado con las mismas, b) todo documento que se utilizará en la transacción, c) toda información requerida por la Oficina de Asuntos Monopolísticos que dicha Oficina crea pertinente conforme a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 5 de esta ley.

Además de la información antes mencionada en este artículo, deberá radicarse en la Oficina de Asuntos Monopolísticos copia de lo siguiente: a) cualquier alteración o cambio efectuado que no conste en la información o documentación requerida por el primer párrafo de este artículo; b) cualquier nueva información o material de promoción requerida por el primer párrafo de este artículo relacionado con bienes inmuebles para los cuales ya se ha efectuado una inscripción inicial.

Artículo 11.—Información adicional.

De ser necesario, y cuando el Secretario así lo solicite, el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico prestará la ayuda protocolaria necesaria para que el Departamento de Asuntos del Consumidor obtenga cualquier información adicional pertinente de aquellas corporaciones o negocios ubicados en países extranjeros y que se dediquen a vender en Puerto Rico bienes raíces localizados en el extranjero.

Artículo 12.—Libro de pagos.

Todos los bancos que se dediquen a cobrar las cuentas de las compañías o bancos que financian la venta de terrenos localizados fuera de Puerto Rico, deberán indicar este hecho en los libros de pagos en lugar prominente y en un tipo impreso de doce (12) puntos. En adición, los bancos deberán enviar una carta explicativa al comprador señalando el alcance de la participación del banco en la transacción.

Artículo 13.—Interpretación.

Nada de lo aquí dispuesto se interpretará como una restricción o limitación al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley se conceda en los casos de reclamaciones cubiertas por esta ley.

Artículo 14.—Personas ya registradas en la Oficina de Asuntos Monopolísticos.

Cualquier persona que a la fecha de vigencia de esta ley ya estuviere debidamente registrada en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, conforme al reglamento aprobado por esa Oficina en virtud de la Ley núm. 77 de 25 de junio de 1964, según enmendada,⁹³ y que se dedique a vender en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de la Isla, podrá continuar en el ejercicio de esta actividad, pero deberá solicitar una licencia dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que entre en vigor esta ley. Dentro del término de noventa (90) días a partir de la fecha de vigencia de esta ley tales personas deberán satisfacer todos los requisitos que por ley o por reglamento se impongan para obtener la expedición de una licencia.

Artículo 15.—Penalidades.

Cualquier persona que infrinja las disposiciones de esta ley o cualquier regla o reglamento promulgado en virtud de la misma o cualquier persona que radique información o documentación falsa y/o incompleta de conformidad con esta ley, incurrirá en delito grave y convicta que fuere será castigada con multa que no será menor de cinco mil (5,000) ni mayor de cincuenta mil (50,000) dólares o cárcel por un término no mayor de un (1) año, o ambas penas a discreción del Tribunal.

Artículo 16.—Separabilidad.

Si cualquier parte, sección, párrafo o cláusula de esta ley fuere declarado inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de la misma, sino que su efecto quedará limitado a la parte, sección, párrafo o cláusula de esta ley que hubiera sido declarada inconstitucional.

Artículo 17.—Vigencia. Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 18 de junio de 1980.

⁹³ 10 L.P.R.A. secs. 257 a 274.

Municipios de Puerto Rico—Ley Orgánica

(P. de la C. 1011)

[NÚM. 146]

[Aprobada en 18 de junio de 1980]

LEY

Para establecer el Sistema de Gobierno Local Municipal y Derogar la Ley Núm. 142 de 21 de julio de 1960, enmendada, conocida como "Ley Municipal".

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los poderes y responsabilidades del municipio como organización fundamental de la sociedad local han variado a través de los años. Se destaca como característica de este desenvolvimiento histórico la pérdida de funciones resultante de la centralización de los servicios que en distintos períodos ha sido promovida por el Gobierno en la expectativa de mejorar la eficiencia y calidad de las prestaciones.

No obstante esta tendencia, en tiempos recientes se ha evidenciado el hecho de que los compromisos que tienen los organismos centrales de gobierno con la prestación de servicios de naturaleza continua, les resta capacidad para adaptar sus prioridades y programas a las necesidades más urgentes del momento. Se ha venido formando un consenso general respecto a la necesidad de que los organismos del nivel central puedan liberar recursos y energías que hasta ahora han estado comprometidos con la prestación de servicios que en potencia son transferibles a los municipios.

Simultáneamente se ha venido cobrando conciencia de que nuestro sistema democrático a entrado en etapas que requieren contar con la sociedad local como estructura viable y con capacidad para decidir sobre aquellos problemas que son propios al área compartida por los integrantes naturales y jurídicos de los municipios. Esta concepción del municipio como organismo con capacidad para decidir sobre políticas locales y sostener la identidad de la sociedad local plantea:

- (1) El carácter esencialmente local de la prestación de servicios directos;
- (2) el involucramiento de los ciudadanos en los asuntos de gobierno de acuerdo a sus lugares de residencia y