

(P. de la C. 1107)

12^{ma} ASAMBLEA 319 SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 112
(Aprobada en 14 de Junio de 2014)

LEY

Para enmendar el inciso (d) del Artículo 9 de la Ley 10-1994, 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", a los fines de establecer los datos que deben contener el Registro sobre los corredores, vendedores y empresas de bienes raíces licenciadas en Puerto Rico, el cual deberá estar disponible a través del portal de la página electrónica del Departamento de Estado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por la naturaleza de las funciones de los corredores de bienes raíces y debido a la importancia que tiene para la economía de Puerto Rico la compra y venta de bienes inmuebles, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico dispuso un ordenamiento especial para reglamentar el negocio de bienes raíces relacionado a propiedades en y fuera de Puerto Rico. Véase la Exposición de Motivos de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como la "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces de 1994".

Mediante la Ley 10-1994, se agruparon todas las disposiciones legales pertinentes al negocio de bienes raíces existentes hasta entonces y dispone un nuevo y más estricto cuerpo reglamentario con el fin de beneficiar a los consumidores y a los vendedores, corredores o empresas de bienes raíces. Además, creó la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico (la Junta); dispone los requisitos para obtener la licencia para ejercer como vendedor, corredor y empresa de bienes raíces; y provee para la expedición, renovación y revocación de licencia, entre otros asuntos.

La Junta está encargada de vigilar por la práctica correcta del negocio de bienes raíces y de la profesión de corredor, vendedor o de las empresas de bienes raíces en Puerto Rico, asegurando la capacitación, así como la educación continuada de los aspirantes a corredores, vendedores o empresas de bienes raíces. Del propio debate del proyecto de ley que dio lugar a la adopción de la Ley 10-1994, se puede poner en perspectiva el verdadero impacto de dicho negocio en la vida de los residentes en Puerto Rico.

La importancia y delicadeza del ejercicio de la profesión de corredores, vendedores o empresas de bienes raíces es que, a diferencia de otros, se trata de los ahorros de, tal vez, toda una vida de una familia, donde nuestras familias ponen sus economías en su casa, en su finca, su propiedad. Los bienes inmuebles, probablemente

en la mayoría de las familias puertorriqueñas, son el único activo que tienen, especialmente de clase media y clase humilde. Por esa razón, el reglamentar y dirigir una profesión que tiene en sus manos tan delicado asunto, no es sencillo.

Mediante la Ley 10-1994, se establecen los requisitos que deberán cumplir aquellas personas que deseen ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces en Puerto Rico. Son funciones de la Junta, entre otras, el expedir, renovar o denegar licencias para ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, suspender, revocar o denegar la renovación de licencias, preparar, evaluar y administrar exámenes para la concesión de dichas licencias, así como el mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida.

En el ejercicio de la Junta conceder a una persona una licencia o renovar una licencia vigente, para practicar la profesión de bienes raíces, la misma recibe un cúmulo de información importante de parte de los solicitantes y levanta un amplio expediente de dichos profesionales. De igual manera, en el curso de procesar una querrela, de renovar o de revocar una licencia existente, la Junta recoge información de igual importancia para la comunidad en general. Toda esa información puede a su vez, servir de guía para aquellos consumidores que desean asegurarse de que contactan los mejores servicios disponibles del acervo de profesionales de los bienes raíces de Puerto Rico.

Toda la información que obra en poder de la Junta sobre los individuos o empresas que practican la profesión de los bienes raíces debería ser de fácil acceso a la comunidad en general. El acceso a información sobre la preparación de estos profesionales, así como del estatus de sus licencias y sobre cualquier información importante en cuanto a sus ejecutorias, es sumamente importante, ya que permite a las personas realizar una evaluación informada al momento de seleccionar a su corredor, vendedor o empresa de bienes raíces.

Siendo los bienes inmuebles, en muchos casos, el único activo de las familias puertorriqueñas, es importante que estos tengan la oportunidad previa de verificar las credenciales del profesional de bienes raíces, si está o no debidamente licenciado, o si su licencia ha sido revocada o suspendida, así como los motivos para ello. De manera que aquellas personas que quieran obtener información sobre el historial profesional de algún corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, puedan acceder la misma, directamente, a través de la página de Internet de la Junta.

Con el interés de hacer disponible a la ciudadanía toda la información relevante sobre los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces, es por lo que esta Asamblea Legislativa adopta la presente legislación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el inciso (d) del Artículo 9 de la Ley 10-1994, según enmendada, que leerá como sigue:

“Artículo 9.-Facultades y Deberes de la Junta. -

En adición a cualesquiera otras dispuestas en esta Ley, la Junta tendrá las siguientes facultades y deberes:

- a) ...
- d) Mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida. Dicho registro será público y disponible en el portal de la página electrónica del Departamento de Estado.

El Registro integrará como mínimo, los siguientes datos con la información individual de todos los corredores, vendedores y/o empresas de bienes raíces licenciados en Puerto Rico:

- i) Nombre del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces;
- ii) Número de licencia;
- iii) Fecha en la cual obtuvo su licencia;
- iv) Número de años en la práctica de la profesión;
- v) Dirección postal actual;
- vi) Dirección de correo electrónico y número de teléfono;
- vii) Detalle de cualesquiera querellas adjudicadas de forma final y firme en contra del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, incluyendo la fecha, un breve resumen del fundamento que dio lugar a la misma, el resultado de los procedimientos, y la descripción de cualquier acción disciplinaria tomada por la Junta, si alguna;
- viii) Descripción de cualquier acción disciplinaria tomada por una junta o entidad responsable de licenciar profesionales de los bienes raíces en cualquier otro país o en cualquier jurisdicción de los Estados Unidos, o en su defecto, una declaración jurada en la que se indique la falta a

violaciones de leyes y reglamentos, tanto en como fuera de Puerto Rico.

En aquellos casos o querellas presentadas ante el Tribunal de Justicia, la Junta y/o el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), contra cualquier corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, respecto a las cuales se tome la determinación de que el corredor, vendedor o empresa querellado incurrió en actos o prácticas proscritas por esta Ley, será obligación del Tribunal y del DACO enviarle a la Junta copia de la decisión adjudicada de forma final y firme, para que esta haga disponible al público en general, el texto íntegro de la determinación tomada en dicho caso, con una clara indicación del corredor, vendedor o empresa que incurrió en tales actos o prácticas proscritas.

La Junta proveerá a cada corredor, vendedor y/o empresa de bienes raíces, una copia de su información individual antes de ser publicada. Dicho corredor, vendedor y/o empresa tendrá treinta (30) días para indicar cualquier corrección necesaria a la información suministrada.

La Junta deberá, además, hacer disponible al público en general, de manera continua y actualizada, una lista con los nombres de aquellas personas naturales y/o jurídicas que la Junta conozca o hubiere advenido en conocimiento, que realizan funciones de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, sin la licencia requerida. Cuando la Junta determine que un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces pudo haber realizado esas funciones sin la licencia requerida, deberá solicitar la intervención del Departamento de Justicia.

La Junta deberá, igualmente, hacer disponible al público en general, de manera continua y actualizada, una lista con los nombres de aquellos corredores, vendedores o empresas de bienes raíces cuyas licencias se encontraren o fuesen declaradas inactivas conforme a las disposiciones de esta Ley.

(e) ...

...".

Sección 2.-Se autoriza a la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico adoptar aquellas normas y reglamentos que entienda necesarios para la implantación de esta Ley, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

Sección 3.-La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico deberá tener disponible para el público, la información aquí autorizada siguiendo los parámetros establecidos en esta Ley, y por los reglamentos que en virtud de la misma se adopten.

Sección 4.-Por la presente se deroga cualquier ley, o parte de ley, que sea incompatible con ésta.

Sección 5.-Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de ley que no estuviere en armonía con lo aquí establecido.

Sección 6.-Si cualquier palabra, frase, oración, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuere declarado inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la palabra, frase, oración, párrafo, artículo, o parte de la misma que así hubiere sido declarado inconstitucional.

Sección 7.-Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 19 de JUNIO de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico