

Ley de Registro de Contratistas

Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 139 de 14 de diciembre de 1997

Ley Núm. 137 de 18 de julio de 1998

Ley Núm. 242 de 15 de agosto de 1999

[Ley Núm. 48 de 25 de julio de 2017](#))

Para ordenar la creación de un Registro de Contratistas adscrito a la [Oficina de Construcción del Departamento de Asuntos del Consumidor](#); para ordenar el registro de toda persona natural o jurídica que se dedique a la industria de la construcción, mejoras permanentes o modificaciones de residencias, instalaciones y reparaciones de servicios esenciales, y al tratamiento de techos para corregir filtraciones; para autorizar al Departamento de Asuntos del Consumidor a requerir una fianza a los contratistas registrados de manera que los consumidores queden mejor protegidos en caso de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso por parte del contratista y promulgar reglamentos y establecer penalidades.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A medida que aumenta la construcción de viviendas en Puerto Rico, aumenta proporcionalmente el número de consumidores que se encuentran con serios defectos de construcción, los cuales pueden constituir un riesgo a la vida o una pérdida en el valor de la propiedad. En numerosos casos, los consumidores afectados son familias de escasos recursos económicos que no cuentan con los fondos para costear las reparaciones necesarias.

En el proceso de buscar solución al problema, estas familias se encuentran con la situación que la firma o persona constructora, o no accede a realizar la reparación requerida, o que dicha firma o persona ha desaparecido o dejado de hacer negocios en la Isla. En estos casos, el consumidor queda totalmente desamparado y continúa con la obligación de hacer los pagos de la hipoteca sobre su hogar, a pesar de que no disfrutan plenamente de la propiedad que están pagando.

Se hace necesario en estos momentos el salvaguardar, mediante legislación, los intereses de estos consumidores, de manera que su inversión quede mejor protegida.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — (23 L.P.R.A. § 1020a)

Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

Artículo 1(a). — **Definiciones.** (23 L.P.R.A. § 1020a-1)

(a) “**Registro**” se referirá al Registro de Contratistas.

(b) “**Contratista**” significa una persona natural o jurídica que somete una propuesta u oferta de construcción, administra, dirige o en cualquier otra forma directa o indirecta, asume la dirección de una obra de construcción, según definida en esta Ley, o que se anuncia como tal. Este término incluye también a los subcontratistas o cualquier contratista especializado y a toda persona que se dedique a la industria de la construcción.

(c) “**Construcción**” significa una alteración, demolición, restauración, reparación, erección, instalación de equipo y materiales y mejoras, de cualquier tipo de obra de construcción. Incluye, sin limitarse a ello, instalaciones y reparaciones de servicios esenciales y al tratamiento de techos para corregir filtraciones.

(d) “**Obra de Construcción**” significa obras tales como, viviendas, mejoras a solares, mejoras paisajistas, entre otras, ya sea en su totalidad o en una parte de éstas.

Se ordena la creación de un Registro de Contratistas adscrito a la [Oficina de Construcción del Departamento de Asuntos del Consumidor](#).

Artículo 2. — **Inscripción.** (23 L.P.R.A. § 1020b)

Se ordena la inscripción de todo contratista, según definido en esta Ley, en el Registro de Contratistas. Este Registro estará disponible para la revisión del público.

Con el propósito de servir como medio de orientación a toda la ciudadanía, el Departamento de Asuntos del Consumidor vendrá obligado a mantener el Registro de Contratistas en sus oficinas accesible al público y publicar en su página de Internet la información relativa a las querellas que se generen en contra de contratistas por razón de incumplimiento o que el trabajo resulte defectuoso. Sólo se publicarán aquellas determinaciones del DACO que sean finales y firmes y que hayan sido decididas a favor del consumidor.

Igualmente, el Departamento informará a través del Registro de Contratistas los mecanismos existentes y los requisitos para que la ciudadanía pueda radicar una querella contra un contratista.

Una vez una determinación del DACO advenga final y firme, deberá publicarse inmediatamente en el Registro Electrónico y la agencia deberá notificar a sus oficinas para que incluyan la información en su Registro.

Artículo 3. — (23 L.P.R.A. § 1020c)

Se autoriza al Departamento de Asuntos del Consumidor a requerir una fianza anual, basada en el volumen de negocio del contratista durante el año natural anterior. La fianza requerida no excederá del por ciento que se establece en la tabla siguiente:

<i>Volumen de Negocio</i>	<i>% Requerido</i>
\$50,000 ó menos	10%
50,001- 99,999	8%
100,000- 499,999	6%
500,000 ó más	4%

El Departamento requerirá que todo contratista certifique su volumen de negocio en su solicitud de registro o renovación de la inscripción anual. A todo contratista nuevo, que no tenga historial de negocio anterior, se le requerirá una fianza mínima de cuatro mil (4,000.00) dólares correspondiente a un volumen de negocio de cincuenta mil y un (50,001.00) dólares.

A toda aquella persona natural o jurídica que tenga licencia de constructor o desarrollador bajo la [Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1972 \(1967\)](#), no tendrá que satisfacer la fianza ni los derechos requeridos por esta Ley.

Toda aquella persona natural o jurídica que se dedique al negocio de construcción que no tenga licencia bajo la [Ley Núm. 130 de junio de 1972 \(1967\)](#) y que sus trabajos estén afianzados no tendrá que prestar la fianza que por esta Ley se exige. No obstante, tendrá que mostrar evidencia fehaciente al efecto.

Toda otra persona que se dedique al negocio de la construcción tendrá que satisfacer los derechos y fianza que esta Ley exige.

A toda aquella persona natural o jurídica que realice trabajo de construcción de vivienda, sin ser estos trabajos afianzados, se le impondrá una multa administrativa por una cantidad mínima de cinco mil (5,000) dólares hasta un máximo de diez mil (10,000) dólares. La multa se le impondrá a la persona natural o a los miembros de la Junta de Directores, en caso de ser persona jurídica, o a socios, en caso de una sociedad legal.

El Departamento de Asuntos del Consumidor podrá revisar mediante Reglamentación el por ciento de la fianza tomando en consideración el aumento en los costos de construcción.

El derecho sustantivo aplicable a estos casos será el [Código Civil de Puerto Rico](#). El término prescriptivo para presentar la querrela o demanda al amparo de esta Ley será de seis (6) meses en caso de defectos en bienes muebles y de dos (2) años en caso de bienes inmuebles, contados a partir de la terminación de las obras.

Artículo 4. — (23 L.P.R.A. § 1020d)

Se autoriza al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor a promulgar los reglamentos necesarios para el cumplimiento de esta Ley. Dichos reglamentos deberán incluir todo lo relacionado con la fianza que se requiere en el artículo 3 de esta Ley.

Artículo 5. — (23 L.P.R.A. § 1020e)

Toda persona natural o jurídica a quien le sea aplicable lo dispuesto en el artículo 2 precedente y que no cumpla con las disposiciones de esta Ley, incurrirá en delito menos grave y, convicta que fuere, será penalizada con multa que no excederá de quinientos (500) dólares o pena de restitución, o ambas penas a discreción del Tribunal. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá optar por imponer una multa administrativa en lugar de presentar una querrela

criminal, en cuyo caso la multa no podrá exceder de cinco mil (5,000) dólares por cada día en que se incurra en violación a esta ley.

Artículo 6. — (23 L.P.R.A. § 1020f)

El Secretario cobrará la suma de cien (100) dólares por la inscripción de cada contratista; y cien (100) dólares por la renovación anual de la inscripción. Los fondos así cobrados serán depositados en un fondo especial, sin año fiscal determinado, para ser usado por el Secretario en la implantación de esta Ley.

Artículo 6(bis). — **Certificación de contratista.** (23 L.P.R.A. § 1020e-1)

La [Oficina de Construcción del Departamento de Asuntos del Consumidor](#) emitirá una certificación de contratista a nombre de todo contratista debidamente inscrito en el Registro y cuya fianza esté al día. Toda persona que someta o acepte un estimado o cotización para, o que se ofrezca a, construir, o dirigir de cualquier forma una construcción que no sea de su propiedad, o cualquier tarea o fase de ésta, deberá, con anterioridad a realizar cualquiera de las gestiones aquí indicadas, o a anunciarse como tal, obtener una certificación de contratista.

No será requerida la certificación para licitar en una subasta de un proyecto federal para el cual el reglamento federal aplicable no exija requerir dicha certificación. Tampoco a aquellos ciudadanos que posean una licencia que los autorice a ejercer una profesión u oficio que esté reglamentado y/o colegiado, siempre que su desempeño se limite al desempeño de esa profesión u oficio.

El Secretario cobrará la suma de cien (100) dólares por la inscripción de cada contratista; y cien (100) dólares por la renovación anual de la inscripción. Los fondos así cobrados serán depositados en un fondo especial, sin año fiscal determinado, para ser usado por el Secretario en la implantación de esta Ley.

Artículo 7. — **Prohibiciones adicionales.** (23 L.P.R.A. § 1020e-2)

(a) Queda prohibido el negarse a mostrar la certificación vigente de contratista expedida en virtud de esta Ley si así lo solicitase cualquier persona interesada en contratar los servicios de contratista o que ya los haya contratado. Toda persona responsable de violar esta disposición será multada por el Departamento de Asuntos del Consumidor en una suma que no excederá de \$1,000.00. Si posteriormente a ser multado por violar este inciso, la persona incurriese en violaciones adicionales, será multada en una suma no menor de \$5,000.00 por cada violación.

(b) Queda prohibido el que cualquier persona o entidad contrate los servicios de un contratista sin certificación para ejecutar trabajos como contratista, cuyo costo sea de \$25,000.00 o más. Toda persona responsable de violar esta disposición será multada por el Departamento de Asuntos del Consumidor en una suma que no excederá de \$100.00 por cada día de violación.

(c) Queda prohibido el que cualquier contratista contrate los servicios de otro contratista o subcontratista que no cuente con la certificación. Toda persona responsable de violar esta disposición será multada por el Departamento de Asuntos del Consumidor en una suma que no excederá de \$1,000.00 por cada día de violación. Si posteriormente a ser multado por violar este inciso, la

persona incurriese en violaciones adicionales de éste, será multada en una suma no menor de \$1,000.00 por cada día de violación.

Artículo 8. — Esta Ley comenzará a regir a los noventa (90) días de ser aprobada.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la **Versión Original de esta Ley**, tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—REGISTROS.