

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1107

5 DE JUNIO DE 2017

Presentado por el representante *Meléndez Ortiz*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

LEY

Para añadir un nuevo inciso (o) en el Artículo 9 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”, a los fines de ordenarle a la Junta creada al amparo de esta Ley, establecer un sistema de información y de orientación al público en general, sobre los corredores, vendedores y empresas de bienes raíces licenciadas en Puerto Rico, el cual deberá estar disponible a través de la red de Internet.

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 Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como la “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces de 1994”.

Mediante la Ley Núm. 10, antes citada, 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 Núm. 10, 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, estamos hablando de los ahorros de tal vez toda una vida de una familia, donde nuestras familias ponen sus economías en su casita, en su finca, su propiedad. Los bienes inmuebles, probablemente en la mayoría de las familias puertorriqueñas, son el único activo que tienen nuestras familias, 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 Núm. 10, 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 aquéllos 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 nuestra ciudadanía toda la información relevante sobre los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces, es que la presente Asamblea Legislativa adopta la presente legislación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.-Se añade un nuevo inciso (o) en el Artículo 9 de la Ley Núm. 10 de 26
2 de abril de 1994, según enmendada, que leerá como sigue:

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

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

6 a) ...

7 n) ...

8 o) *Establecerá un sistema de información y de orientación, dirigido a facilitar de*
9 *manera continua y actualizada, su accesibilidad a toda la población interesada a*
10 *través de la Internet. La Junta integrará como mínimo, los siguientes datos para*
11 *crear un sistema de información individual de todos los corredores, vendedores y/o*
12 *empresas de bienes raíces licenciados en Puerto Rico:*

13 i) *Nombre del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces;*

- 1 ii) *Número de licencia;*
- 2 iii) *Fecha en la cual obtuvo su licencia;*
- 3 iv) *Número de años en la práctica de la profesión;*
- 4 v) *Lugares y Proyectos donde se ha desempeñado, lo cual se debe informar y*
5 *actualizar al momento de la renovación de la licencia;*
- 6 vi) *Dirección actual y teléfono;*
- 7 vii) *Detalle de cualesquiera querellas radicadas en su contra, incluyendo la fecha,*
8 *un breve resumen del fundamento que dio lugar a la misma, el resultado de*
9 *los procedimientos, y la descripción de cualquier acción disciplinaria tomada*
10 *por la Junta, si alguna;*
- 11 viii) *Descripción de cualquier acción disciplinaria tomada por una junta o*
12 *entidad responsable de licenciar profesionales de los bienes raíces en*
13 *cualquier otro país o en cualquier jurisdicción de los Estados Unidos, o en su*
14 *defecto, una declaración jurada en la que se indique la falta a violaciones de*
15 *leyes y reglamentos, tanto en como fuera de Puerto Rico;*
- 16 *En aquellos casos o querellas presentadas ante el Tribunal de Justicia, la*
17 *Junta y/o el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), contra cualquier*
18 *corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, respecto a las cuales se tome la*
19 *determinación de que el corredor, vendedor o empresa querellado incurrió en actos o*
20 *prácticas proscritas por esta Ley, será obligación del Tribunal y del DACO enviarle*
21 *a la Junta copia de la decisión, para que ésta haga disponible al público en general, el*

1 *texto íntegro de la determinación tomada en dicho caso, con una clara indicación del*
2 *corredor, vendedor o empresa que incurrió en tales actos o prácticas proscritas.*

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

7 *La Junta deberá, además, hacer disponible al público en general, de manera*
8 *continua y actualizada, una lista con los nombres de aquellas personas naturales y/o*
9 *jurídicas que la Junta conozca o hubiere advenido en conocimiento, que realizan*
10 *funciones de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, sin la licencia requerida.*

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

15 Sección 2.-Se autoriza a la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes
16 Raíces de Puerto Rico a adoptar aquellas normas y reglamentos que entienda necesarios
17 para la implantación de esta Ley, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley Núm.
18 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento
19 Administrativo Uniforme de Puerto Rico”.

20 Sección 3.-La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de
21 Puerto Rico deberá tener disponible para el público, la información aquí autorizada

1 siguiendo los parámetros establecidos en esta Ley, y por los reglamentos que en virtud de
2 la misma se adopten.

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

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

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

12 Sección 7.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.