



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

20 de diciembre de 2011

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

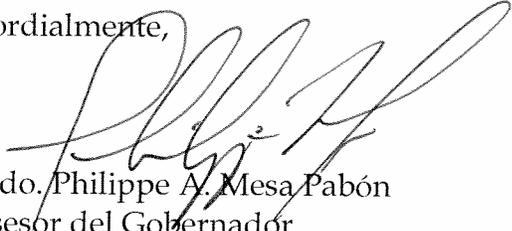

12 JAN 12 PM 3:08
Secretaría
Gobierno de Puerto Rico

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 16 de diciembre de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 3057, aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Sexta Sesión Ordinaria, titulado:

LEY: Para enmendar el Artículo 4 de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como "Ley de la Junta de Corredores y Vendedores de Bienes Raíces de Puerto Rico", a los fines de prohibir que el miembro de la Junta que representa a los consumidores pueda ejercer la profesión de vendedor o corredor de bienes raíces al momento de su nombramiento; y establecer que en caso de que obtenga una licencia como tal, luego de su nombramiento, vendrá obligado a renunciar a la Junta.

Cordialmente,


Lcdo. Philippe A. Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

(P. de la C. 3057)

LEY 261-2011
16 DE DICIEMBRE DE 2011

Para enmendar el Artículo 4 de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley de la Junta de Corredores y Vendedores de Bienes Raíces de Puerto Rico”, a los fines de prohibir que el miembro de la Junta que representa a los consumidores pueda ejercer la profesión de vendedor o corredor de bienes raíces al momento de su nombramiento; y establecer que en caso de que obtenga una licencia como tal, luego de su nombramiento, vendrá obligado a renunciar a la Junta.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Por medio de la Ley 10-1994, según enmendada, se crea la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces. La Ley establece las materias compulsorias para los exámenes, horas contacto y los exámenes que se administrarán anualmente. La Ley crea la Junta de Corredores y Vendedores de Bienes Raíces, y adscribe la misma al Departamento de Estado, pero ésta es autónoma en la toma de decisiones.

Como parte de sus deberes la Junta tiene la responsabilidad de expedir, renovar o denegar licencias, de igual forma tiene la facultad de suspender o revocar una licencia de cualquier persona que actúe en violación a lo dispuesto en la Ley 10, antes citada. La Junta también viene obligada a preparar y administrar los exámenes de reválida y a mantener un registro actualizado de todas las personas autorizadas a ejercer la profesión de corredor o vendedor de bienes raíces en Puerto Rico.

Consciente de la importante labor que esta Junta realiza, el legislador tenía la precaución de integrar una Junta balanceada con representación de los consumidores y otro del interés público. El Artículo 4 de la Ley 10-1994, según enmendada, establece que la Junta estará compuesta por cinco miembros, nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. De estos cinco miembros, uno actúa en representación de los consumidores, y de acuerdo a la Ley puede ejercer cualquier profesión u oficio, y otro de los miembros actúa en representación del interés público y tiene que ser abogado.

Con relación al miembro que representa a los consumidores, la Ley no contiene ninguna prohibición en cuanto a que éste sea corredor o vendedor de bienes raíces. Esto permite, como ocurre en la actualidad, que una persona entre a la Junta en representación de los consumidores y que siendo parte de la Junta, obtenga una licencia como vendedor o corredor y se mantenga en la misma.

Entendemos que la finalidad de tener un miembro de la Junta que represente a los consumidores es para que la toma de decisiones no esté inclinada a favor de los miembros de la profesión y que haya un balance. Esta situación amerita una enmienda a la Ley 10-1994, según enmendada, a los fines de establecer que bajo ninguna circunstancia el miembro que representa a los consumidores podrá ser vendedor o corredor de bienes raíces.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 4 de la Ley 10-1994, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-Miembros.-

La Junta estará integrada por cinco (5) miembros nombrados por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Los miembros de la Junta deberán ser personas de reconocida probidad moral, mayores de veintiún (21) años de edad, y residentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Tres (3) de los miembros deberán ser corredores de bienes raíces debidamente licenciados, de reconocida competencia profesional que hayan ejercido activamente la profesión de corredor de bienes raíces por un término no menor de tres (3) años. De los restantes dos (2) miembros, uno, en representación de los consumidores, podrá ejercer cualquier oficio o profesión y tener algún conocimiento sobre el tema de bienes raíces, pero no podrá estar ejerciendo la profesión de corredor o vendedor de bienes raíces al momento de su nombramiento, y en caso de obtener una licencia como tal, luego de su nombramiento, vendrá obligado a renunciar a la Junta; y el otro, quien representará el interés público, deberá ser abogado. La Junta elegirá un presidente entre los miembros que sean corredores de bienes raíces. Ningún miembro de la Junta podrá desempeñar cargos o posiciones académicas o docentes, ser propietario, accionista, administrador o pertenecer a la Junta de Síndicos o Directores de una institución, colegio o escuela con programas de educación para corredores o vendedores de bienes raíces.”

Artículo 2.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.