

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(24 DE AGOSTO DE 2009)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 498

9 DE ENERO DE 2009

Presentado por el representante *Márquez García*
y suscrito por el representante *Chico Vega*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico,
Planificación, Comercio, Industria y Telecomunicaciones

LEY

Para crear la "Ley de Sistema de Información y Orientación Pública de Corredores, Vendedores o Empresas de Bienes Raíces"; a los fines de ordenar a la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico 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 Internet.

EXPOSICION 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 de 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, *supra*, se agruparon todas las disposiciones legales pertinentes al negocio de bienes raíces existentes hasta entonces el cual 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. La misma creó la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico (la "Junta") la cual dispone los requisitos para obtener la licencia para ejercer como corredor, vendedor 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, *supra*, se puede establecer 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." Véase el Diario de Sesiones de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, Debate P. de la S. 300 de 11 de abril de 1994, pág. 169-70.

Mediante la Ley Núm. 10, *supra*, 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 las licencias que expida.

En el ejercicio de evaluación por parte de la Junta al 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 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 bienes raíces en Puerto Rico 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 provista directamente por parte de la Junta.

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

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como la “Ley de Sistema de Información y
2 Orientación Pública de Corredores, Vendedores o Empresas de Bienes Raíces”.

3 Artículo 2.-Esta Ley se crea con el propósito de proveer al público un mecanismo
4 facilitador para recibir orientación e información continua y actualizada relacionada a los
5 Corredores, Vendedores o Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico.

6 Artículo 3.-Será responsabilidad de la Junta de Corredores, Vendedores y
7 Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, creada al amparo de la Ley Núm. 10 de 26 de
8 abril de 1994, según enmendada, conocida como la “Ley para Reglamentar el Negocio
9 de Bienes Raíces de 1994”, establecer un sistema de información digitalizada y de
10 orientación, dirigido a facilitar de manera continua y actualizada, su accesibilidad,

1 mediante el uso de la Internet, a nuestra población, según autorizado por la presente Ley.
2 Además, este sistema de información y de orientación deberá estar disponible al público
3 en general, de manera continua y actualizada.

4 Artículo 4.-La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de
5 Puerto Rico deberá integrar los siguientes datos mínimos para crear un sistema de
6 información individual de todos los corredores, vendedores y/o empresas de bienes raíces
7 licenciados en Puerto Rico, en la manera dispuesta por esta Ley, el cual deberá estar
8 disponible para el público de manera continua y actualizada, e incluirá, entre otra, la
9 siguiente información:

- 10 (a) Nombre completo del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces;
- 11 (b) Número de licencia;
- 12 (c) Fecha en la cual obtuvo su licencia;
- 13 (d) Número de años en la práctica de la profesión;
- 14 (e) Lugares y Proyectos donde se ha desempeñado, lo cual se debe informar y
15 actualizar al momento de la renovación de la licencia;
- 16 (f) Dirección actual y teléfono;
- 17 (g) Detalle de cualesquiera querellas radicadas en su contra, incluyendo la
18 fecha, lugar y un breve resumen del fundamento que dio lugar a la misma,
19 el resultado de los procedimientos, y la descripción de cualquier acción
20 disciplinaria tomada por la Junta, si alguna;
- 21 (h) Descripción de cualquier acción disciplinaria tomada por una Junta o
22 entidad responsable de licenciar profesionales de bienes raíces en cualquier

1 otro país o en cualquier jurisdicción de los Estados Unidos, o en su defecto,
2 una declaración jurada en la que se indique la falta a violaciones de leyes y
3 reglamentos, tanto en como fuera de Puerto Rico en relación a actividades
4 relacionadas con bienes raíces;

- 5 (i) En aquellos casos o querellas presentadas ante el Tribunal de Justicia, la
6 Junta y/o el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), contra
7 cualquier corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, respecto a las
8 cuales se tome la determinación de que el corredor, vendedor o empresa
9 querellado incurrió en actos o prácticas proscritas por el Artículo 31 de la
10 Ley Núm. 10, *supra*, será obligación del Tribunal y del DACO enviar a la
11 Junta copia de la decisión, para que ésta haga disponible al público en
12 general en la Internet, el texto íntegro de la determinación tomada en dicho
13 caso, con una clara indicación del corredor, vendedor o empresa que
14 incurrió en tales actos o prácticas proscritas. La Junta deberá tomar acción
15 contra los miembros al advenir en conocimiento propio, de cualquier
16 violación a esta Ley y la reglamentación existente o creada por la misma.

17 Artículo 5.-La Junta proveerá a cada corredor, vendedor y/o empresa de bienes
18 raíces, una copia de la información individual compilada y según provista por el
19 profesional de bienes raíces antes de ser publicada. Dicho corredor, vendedor y/o
20 empresa tendrá un máximo de treinta (30) días para indicar cualquier error y proveer la
21 información necesaria que permita realizar la corrección necesaria a la información
22 suministrada.

1 Artículo 6.-La Junta deberá, además, hacer disponible al público en general, de
2 manera continua y actualizada, una lista con los nombres de aquellas personas naturales
3 y/o jurídicas que la Junta conozca o hubiere advenido en conocimiento, que realizan
4 funciones de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, sin la licencia requerida.

5 Artículo 7.-La Junta deberá, igualmente, hacer disponible al público en general, de
6 manera continua y actualizada, una lista con los nombres de aquellos corredores,
7 vendedores o empresas de bienes raíces cuyas licencias se encontraren o fuesen declaradas
8 inactivas conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 10, *supra*.

9 Artículo 8.-La Junta queda autorizada a adoptar aquellas normas y reglamentos
10 que entienda necesarios para la implantación de esta Ley siguiendo el procedimiento
11 establecido en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida
12 como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de
13 Puerto Rico".

14 Artículo 9.-La Junta deberá tener disponible para el público la información aquí
15 autorizada siguiendo los parámetros establecidos en esta Ley y por los reglamentos que en
16 virtud de la misma se adopten.

17 Artículo 10.-Si algún Tribunal con jurisdicción declarara inválida o inconstitucional
18 alguna parte de esta Ley, el resto de ésta subsistirá con todo vigor.

19 Artículo 11.-Esta Ley entrará en vigor a los noventa (90) días de su aprobación.