

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va.</sup> Asamblea  
Legislativa

5<sup>ta.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1278

13 de mayo de 2019

Presentado por el señor Nazario Quiñones

*Referido a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo*

#### LEY

Para enmendar el inciso (c) del Artículo 15 de la Ley Núm. 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 fin de aclarar las distintas entidades que deberán ser acreditadas por la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico; incluir el mecanismo de una vista pública en el proceso de aprobación de solicitudes de acreditación; aclarar que todos los instructores de bienes raíces deberán estar certificados por la Junta; entre otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En un origen la profesión de corredor de bienes raíces fue reglamentada por la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980, creándose además, la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces. Esta legislación había suplementado el Reglamento de Competencia Justa Núm. V, titulado “Regulando en Puerto Rico el negocio de bienes raíces localizados en Puerto Rico”, que se acogió al amparo de la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964. Debido a que la Asamblea Legislativa entendió que con estas pautas legales y reglamentarias no se habían podido resolver los problemas crecientes de este sector, se determinó aprobar una nueva legislación que agrupase toda la normativa vigente, que a su vez, redundaría en beneficio para los consumidores de los servicios profesionales de los vendedores, corredores y empresas de bienes raíces.

A raíz de las expresiones anteriores, se aprobó la Ley Núm. 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”. Cabe indicar que en esa época se entendía la relevancia creciente de los bienes raíces en nuestra jurisdicción para la economía. Para ese entonces, las propiedades inmuebles aumentaban de precio, por lo que se generaban muchas transacciones hipotecarias y de financiamiento. Como consecuencia, el Estado entendía indispensable velar porque la profesión fuere ejercida por personas competentes y confiables, por lo que en la legislación se incluyeron requisitos del carácter de las personas que desean ejercer dicha profesión, así como las cualificaciones que debían cumplir.

La recesión profunda de Puerto Rico, las variantes en el mercado inmobiliario y social, y la gran regulación de la profesión de los corredores y vendedores de bienes raíces nos obligan a establecer nuevas formas para renovar la referida industria inmobiliaria, que provean una inyección a sus profesionales. Esto, para que a su vez se logre emprender nuevos negocios en la Isla que redunden en mayores recursos económicos y el movimiento de la profesión de bienes raíces.

Debido al paso de los eventos atmosféricos de los Huracanes Irma y María, se precipitó la desaceleración económica en el sector de los bienes inmobiliarios, pues muchos corredores y vendedores de bienes raíces se unieron a la fuga de profesionales de la Isla. Ante la necesidad de una inyección de personal y recursos económicos que redunden en un aumento en la economía de Puerto Rico, se propone en esta legislación suavizar y aclarar los requisitos para conceder las licencias de dichos profesionales. De este modo, sigue quedando en manos de los expertos en el campo de bienes raíces, es decir, la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, la tarea de aprobar las personas o instituciones que brindaran los cursos necesarios para obtener la licencia, sin excluirse de ello aquellas entidades acreditadas conforme con la Ley Núm. 212-2018, conocida como “Ley de Registro y Licenciamiento de Instituciones de Educación”. Manteniendo la injerencia de la Junta sobre toda institución que brinde cursos de bienes raíces, no queda limitado el lenguaje de la Ley a instituciones

dedicadas exclusivamente a brindar estos cursos, sino que toda institución educativa que cumpla con los requisitos de la Junta podrá brindar estos cursos, ampliando así la oferta y las oportunidades para la formación de estos profesionales. De igual manera, se aclara que todos los instructores de las entidades autorizadas a los fines de esta Ley también deberán estar certificados por la Junta. Además, para fomentar la mayor participación de la industria de bienes raíces en este proceso, se añadió el mecanismo opcional de una vista pública como parte del proceso de autorización de la Junta.

Actualmente, según lo prescribe la Ley Núm. 10, *supra*, la aludida Junta posee la autoridad de aprobar o acreditar las escuelas, colegios, universidades y asociaciones profesionales que brindan cursos especializados en bienes raíces. El fundamento expresado para realizar dicha delegación fue su conocimiento especializado y pericia en este campo. Es precisamente, por dicha aseveración que la Asamblea Legislativa entiende resultaría más beneficioso aclarar que otras instituciones, ya acreditadas por el Consejo de Educación de Puerto Rico debido a sus otros ofrecimientos académicos, puedan también brindar estos cursos si se cumplen con los requisitos de la Junta.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1        Sección 1.- Se enmienda el inciso (c) del Artículo 15 de la Ley Núm. 10-1994, según  
2        enmendada, para que se lea como sigue:

3            “Artículo 15.-Requisitos de Educación Profesional.

4            (a) ...

5            (b) ...

6            (c)    Los cursos de educación profesional mencionados en los incisos (a) y (b)  
7        de esta Sección deberán ser tomados en un colegio, instituto o universidad reconocido  
8        por la Junta o auspiciado por asociaciones profesionales de bienes raíces aprobadas  
9        previamente por la Junta. La Junta aceptará como sustituto de los colegios o

1 universidades, cursos de educación o seminarios por asociaciones profesionales de  
2 bienes raíces aprobadas o acreditadas previamente por la Junta. *Se incluye en esta*  
3 *disposición a todo instituto; colegio; escuela; institución o asociación profesional, pública o*  
4 *privada; institución educativa no universitaria a nivel postsecundario; universidad o entidad que*  
5 *ofrece actividades académicas autorizadas por la Junta o auspiciadas por asociaciones profesionales*  
6 *de bienes raíces aprobadas previamente por la Junta, para cada modalidad que se desee impartir,*  
7 *ya sea presencial o a distancia, incluyéndose entidades que estén acreditadas conforme con los*  
8 *requisitos de la Ley Núm. 212-2018, conocida como “Ley de Registro y Licenciamiento de*  
9 *Instituciones de Educación”, debido a sus otras ofertas académicas no relacionadas con bienes*  
10 *raíces.*

11 *La Junta, a su discreción, podrá considerar en una vista pública para su aprobación o*  
12 *rechazo, toda solicitud de cualquier persona, entidad, sociedad o instituto para ofrecer los cursos*  
13 *que se establecen en esta Ley. Disponiéndose que la Junta deberá notificar sobre dicha vista a las*  
14 *organizaciones profesionales relacionadas con la industria de bienes raíces con por lo menos*  
15 *cuarenta y cinco (45) días de antelación y publicará la invitación a dicha vista en un periódico de*  
16 *circulación General en Puerto Rico dentro del mismo plazo.*

17 *La Junta podrá brindar su autorización para ofrecer cursos preparatorios en bienes raíces,*  
18 *educación continuada de bienes raíces o cualquier actividad académica a todas las entidades que*  
19 *cumplan con los requisitos de esta Ley y los impuestos por la Junta. Asimismo, se dispone que*  
20 *todos los instructores de dichas entidades que impartan cursos relacionados a bienes raíces*  
21 *deberán estar certificados por la Junta.*

1        Artículo 2.- Si cualquier palabra, frase, oración, inciso, sección, artículo o parte de la  
2 presente Ley fuese impugnada, por cualquier razón, o declarada inconstitucional o nula  
3 por un tribunal con jurisdicción, tal determinación no afectará las restantes  
4 disposiciones de la misma.

5        Artículo 3.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente luego de su aprobación.