

LEY PARA REGLAMENTAR EL NEGOCIOS DE BIENES RAICES Y PROFESION DE CORREDOR, VENDEDOR O EMPRESA DE BIENES RAICES

Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, efectiva 90 días después del 26 de Abril de 1994

Art. 1 Título.

Esta ley se conocerá y podrá citarse como 'Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico'.

Art. 2 Definiciones. (20 L.P.R.A. sec. 3025)

(a) *Corredor de bienes raíces.* Significará la persona natural que, poseyendo una licencia para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces expedida por la Junta, actúe como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo en Puerto Rico una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes raíces localizados en o fuera de Puerto Rico. Disponiéndose, sin embargo, que no se considerará como ejercer la profesión de corredor de bienes raíces para propósitos de esta ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble en la que él sea el propietario de dicho bien inmueble y actúe en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes.

(b) *Vendedor de bienes raíces.* Significará la persona natural que, poseyendo una licencia expedida por la Junta para ejercer la profesión de vendedor de bienes raíces, sea empleada, o contratada como contratista independiente, directa o indirectamente, mediante el pago de cualquier compensación, por un corredor de bienes raíces, para que bajo su dirección, control, supervisión y responsabilidad, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta ley a un corredor de bienes raíces. Disponiéndose, que el vendedor de bienes raíces vendrá obligado a mantener informada la Junta en todo momento sobre el lugar donde trabaja, para dar cumplimiento a esta disposición.

(c) *Empresa de bienes raíces.* Significará toda sociedad o corporación que, poseyendo una licencia de empresa de bienes raíces expedida por la Junta, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta ley a un corredor de bienes raíces.

(d) *Junta.* Significará la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico.

(e) *Licencia*. Significará la autorización oficial expedida por la Junta para ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces en Puerto Rico.

(f) *Propietario*. Significará cualquier persona dueña de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que solicite los servicios de un "corredor, vendedor o empresa de bienes raíces" para llevar a cabo una transacción relacionada con dicho inmueble.

(g) *Comprador*. Significará cualquier persona que sea la parte adquirente en un negocio de bienes raíces de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(h) *Depósito*. Significará la suma de dinero que un Comprador entrega a un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice.

(i) *Transacción de bienes raíces*. Significará cualquier contrato, de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de compraventa, alquiler, subasta, administración, permuta de bienes raíces localizados en o fuera de Puerto Rico, donde sirva de intermediario un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces.

(j) *Inscripción inicial*. Significará la primera inscripción en el Departamento de Asuntos del Consumidor de información y material de promoción relacionada con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

(k) *Inscripción subsiguiente*. Significará cualquier inscripción hecha ante el Departamento de Asuntos del Consumidor de información o material de promoción o venta relacionado con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial de, o cualquier alteración a la información o material de promoción relacionado con la venta de dichos bienes inmuebles.

(l) *Contrato de promesa de compraventa*. Significará cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, obligue a las partes a transferir el título de un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico.

(m) *Servicio múltiple de información de propiedades disponibles (Multiple Listing Service Program)*. Significará cualquier tipo de programa, ya sea implantado por un grupo de corredores, o empresas miembros de una misma entidad comercial o por un organismo privado en el negocio de bienes raíces, mediante el cual los corredores y vendedores o empresas que forman parte de él, incluyan propiedades en una lista, haciendo posible que toda propiedad así incluida pueda ser objeto de una transacción por cualquier otro corredor, vendedor o empresa participante.

(n) *Licencia de empresas de bienes raíces*. Es la licencia expedida a una sociedad o corporación para dedicarse al negocio de bienes raíces en Puerto Rico.

(o) *Contrato de corretaje*. Es aquél mediante el cual una persona, a cambio de una retribución, se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en esta ley.

(p) *Asociaciones o corporaciones sin fines de lucro en el negocio de bienes raíces*. significará cualquier asociación privada o corporación sin fines de lucro cuyos miembros se dediquen al negocio de bienes raíces, ya sea como corredores, vendedores o empresas y cuyo propósito sea implantar normas y programas con miras al ulterior desarrollo de dicho negocio.

(q) *Persona*. Significará cualquier persona natural o jurídica.

Art. 3 Creación de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3026)

Se crea la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, la cual estará adscrita al Departamento de Estado.

Art. 4 Miembros de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3027)

La Junta estará interesada 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 las bienes raíces; 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.

Art. 5 Término de los nombramientos de los miembros de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3028)

Los miembros de la Junta ocuparán sus cargos por un término de cuatro (4) años cada uno y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. Ningún miembro de la Junta podrá ser nombrado por más de dos (2) términos consecutivos.

Art. 6 Vacantes y destitución de los miembros de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3029)

Cualquier vacante que surja en la Junta antes de expirar el término del nombramiento del miembro que la ocasione, será cubierta en la misma forma en que fue nombrado el miembro sustituido, por el término no cumplido de éste.

El Gobernador de Puerto Rico podrá destituir a cualquier miembro de la Junta, previa formulación de cargos, notificación y audiencia, por conducta inmoral, ineficiencia o negligencia en el desempeño de sus deberes, por falta de ética profesional, por convicción de delito grave o menos grave que implique depravación moral, o porque se le haya suspendido, revocado o cancelado la licencia o por cualquier otra causa justificada.

Art. 7 Quórum, reglamento interno y reuniones de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3030)

Tres (3) miembros de la Junta constituirán quórum. Los acuerdos de la Junta se tomarán por el voto de la mayoría de los presentes.

La Junta adoptará un reglamento para su funcionamiento interno y celebrará por lo menos una (1) reunión por trimestre del año natural para la consideración y resolución de sus asuntos. Podrá, además, celebrar todas aquellas reuniones que fueren necesarias para la pronta tramitación de sus gestiones y deberes.

Art. 8 Dietas y gastos. (20 L.P.R.A. sec. 3031)

Los miembros de la Junta tendrán derecho a una dieta de setenta y cinco (75) dólares diarios por cada día o fracción de día en que asistan a reuniones de la Junta, hasta un máximo de tres mil (3,000) dólares anuales. También tendrán derecho a que se le reembolsen los gastos de viajes necesariamente incurridos para el desempeño de sus funciones oficiales de acuerdo a los reglamentos aplicables del Departamento de Hacienda.

Art. 9 Facultades y deberes de la Junta. (20 L.P.R.A. sec. 3032)

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

- (a) Expedir, renovar o denegar licencia para ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.
- (b) Suspender, revocar o denegar la renovación de licencias para ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, previa celebración de una vista cuando se determine la existencia de violaciones a los preceptos legales establecidos en esta ley, su reglamento o del reglamento adoptado por la Junta.
- (c) Preparar, evaluar y administrar exámenes por lo menos dos (2) veces al año para los aspirantes a licencias de corredor de bienes raíces, y cuatro (4) exámenes para los aspirantes a vendedores de bienes raíces. La Junta determinará el día y el lugar de dichos exámenes, pero siempre deberá transcurrir un período mínimo de sesenta (60) días entre exámenes. La Junta, además, tendrá facultad para fijar el costo por la administración de los mismos y discreción para ofrecer un mayor número de exámenes, de estimarlo necesario. La fecha de los exámenes deberá publicarse mediante un anuncio prominente en dos (2) periódicos de circulación general, dos (2) veces, por lo menos, treinta (30) días antes de la celebración de los mismos. Dichos

exámenes deben ser corregidos y notificados a los aspirantes en o antes de sesenta (60) días calendarios de la fecha del examen.

(d) Mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida, en el cual consignará el nombre completo, datos personales del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces al que se le expida la licencia, la fecha de expedición, del número y término de vigencia de la licencia, al igual que el *status* de dichas licencias. Dicho registro será público.

(e) Llevar un libro de actas de todos sus procedimientos.

(f) Adoptar un sello oficial, el cual hará estampar en todas las licencias que expida y en aquellos documentos oficiales de la Junta.

(g) Celebrar vistas públicas o administrativas, resolver controversias en asuntos bajo su jurisdicción, emitir órdenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos, tomar declaraciones o juramentos, expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos y la presentación de datos, documentos o informes que la Junta estime necesarios para la expedición, denegación, suspensión o revocación de una licencia. La Junta, por conducto del Secretario de Justicia, podrá comparecer ante cualquier Sala del Tribunal de Distrito de Puerto Rico y pedir que el tribunal ordene el cumplimiento de cualquiera de sus órdenes o citaciones bajo pena de desacato.

(h) Presentar al Secretario de Estado un informe anual de sus trabajos, especificando el número de licencias expedidas, denegadas, suspendidas o revocadas.

(i) Promover la educación continua de los corredores y vendedores de bienes raíces sobre los principios éticos, legales y profesionales que rigen su conducta profesional.

(j) Preparar y publicar un manual de toda información relativa a los exámenes que ofrece. Copia de dicho manual deberá entregarse a toda persona que lo solicite y pague la cantidad de diez (10) dólares mediante un comprobante de rentas internas. La Junta podrá revisar, de tiempo en tiempo, el costo de adquisición de este manual, a base de los gastos de preparación y publicación del mismo, pero la cantidad a cobrarse nunca podrá exceder del costo real que tales gastos representen.

(k) Establecer por reglamento los requisitos de cursos o estudios y las materias específicas necesarias para ejercer la profesión de corredor o vendedor de bienes raíces y los cursos de educación continua requeridos para solicitar la renovación de la licencia de corredor o vendedor de bienes raíces.

(l) Adoptar, no más tarde de los noventa (90) días siguientes a la fecha de vigencia de esta ley, los cuales deberán establecer, sin que se entienda como una limitación, los requisitos y procedimientos para solicitar la expedición o renovación de licencias y así como los procedimientos para la celebración de vistas públicas o administrativas. Tales reglamentos no entrarán en vigor hasta tanto se cumpla con el trámite para su adopción establecido por las [3 LPRA secs. 2131 *et seq.*], conocidas como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

(m) Se adoptará no más tarde de seis (6) meses siguientes a la fecha de vigencia de esta ley un Reglamento de Etica que rija la profesión.

(n) Los reglamentos antes mencionados deben ser sometidos a vistas públicas antes de ser aprobados.

(Enmendada en el 1995, ley 180)

Art. 10 Requisitos para obtener la licencia de corredor de bienes raíces. (20 L.P.R.A. sec. 3033)

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de corredor de bienes raíces en Puerto Rico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(a) Radicar ante la Junta una solicitud debidamente juramentada en el formulario que a esos efectos dicha Junta provea.

(b) Presentar un certificado de antecedentes penales otorgado por la Policía de Puerto Rico indicando que durante los cinco (5) años previos a dicha solicitud, no ha sido convicto de delito grave o delito menos grave que implique depravación moral; Disponiéndose, que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que la Junta expida la licencia.

(c) Ser mayor de dieciocho (18) años.

(d) Ser graduado de escuela superior o su equivalente.

(e) Disponiéndose, que a partir del 1ro. de julio de 1995, deberá haber aprobado un mínimo de sesenta (60) créditos universitarios en instituciones acreditadas o reconocidas por el Consejo de Educación Superior. Los corredores de bienes raíces que poseen licencia a la fecha de aprobación de esta ley no tendrán que cumplir con este requisito.

(f) Haber aprobado el examen de corredor de bienes raíces que ofrezca la Junta.

(g) Cumplir con los requisitos de educación para licencia de bienes raíces establecidos en la [20 LPRA sec. 3038] de esta ley.

(h) Pagar la cantidad de doscientos (200) dólares en comprobante de Rentas Internas.

(i) Presentar una certificación de la institución bancaria donde está la cuenta de Depósito de Plica o especial que usará en sus gestiones como corredor.

Art. 11 Requisitos para obtener la licencia de vendedor de bienes raíces. (20 L.P.R.A. sec. 3034)

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de vendedor de bienes raíces en Puerto Rico, deberá reunir los mismos requisitos establecidos para el corredor de bienes raíces, excepto lo establecido en los incisos (e), (f) e (i) de la [20 LPRA sec. 3033] de esta ley y, además, los siguientes:

(a) Haber aprobado el examen de vendedor de bienes raíces que ofrezca la Junta.

(b) Cumplir con los requisitos de educación para vendedor de bienes raíces establecidos en la [20 LPRA sec. 3038] de esta ley.

Art. 12 Licencia de empresa de bienes raíces. (20 L.P.R.A. sec. 3035)

Se le expedirá licencia de empresa de bienes raíces a una sociedad o corporación, si cumple con los siguientes requisitos:

- (a) En el caso de una sociedad, todos los socios salvo los comanditarios o miembro deberá ser tenedor individual de licencia de corredor o vendedor de bienes raíces expedida por la Junta.
- (b) En el caso de una corporación, todos los accionistas, deberán poseer licencia de corredor de bienes raíces. Los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de corredor o vendedor a nombre de la corporación deberán así mismo ser tenedores individuales de licencia de corredor o vendedor de bienes raíces expedida por la Junta. En adición a la responsabilidad individual por sus acciones u omisiones profesionales, que cada una de estas personas tiene, la corporación licenciada responderá por las gestiones que realicen como corredor o vendedor de bienes raíces todos aquellos corredores o vendedores, que ésta emplee o contrate.
- (c) Prestar la fianza correspondiente.
- (d) Estar inscrita en el Registro Mercantil en caso de las sociedades y en el Departamento de Estado en caso de las corporaciones.

Art. 13 Fianza. (20 L.P.R.A. sec. 3036)

La Junta expedirá licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, luego que el solicitante haya aprobado el examen aplicable y haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y depositado con la Junta, una fianza por la suma de diez mil (10,000) dólares en los casos de licencias de corredor o vendedor y de veinte mil (20,000) [dólares] en el caso de empresa de bienes raíces. Dicha fianza deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de esta ley y con las reglas y reglamentos adoptados en virtud del mismo. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo el mismo. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

Toda persona que sufra pérdida o daño debido a cualquier acción u omisión por parte de un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, podrá establecer una acción solicitando la indemnización por la pérdida o daño sufrido contra la compañía aseguradora directamente, contra el corredor, vendedor o empresa o contra ambos.

Art. 14 Materias de examen. (20 L.P.R.A. sec. 3037)

La Junta deberá incluir en los exámenes todas las materias propias del nivel solicitado en la profesión de bienes raíces e incluidos en el currículo de estudios previamente certificado por la Junta. Los exámenes se ofrecerán en inglés o en español, a solicitud del aspirante y deberán incluir de forma proporcional todas las materias incluidas en el currículo aprobado.

Art. 15 Requisitos de educación profesional. (20 L.P.R.A. sec. 3038)

(a) Todo aspirante original a la licencia para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces deberá reunir los siguientes requisitos de educación profesional:

(1) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de bienes raíces en Puerto Rico, de por lo menos noventa (90) horas de clase. El aspirante deberá presentar evidencia fehaciente a satisfacción de la Junta, de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento la Junta determine. La Junta acreditará a los aspirantes los cursos tomados a nivel profesional.

Para renovar la licencia de corredor de bienes raíces, conforme se establece en la [20 LPRA sec. 3040] de esta ley, será requisito que el corredor tome cursos de educación continua por un mínimo de seis (6) horas anuales. La Junta establecerá por reglamento las actividades de educación continua que serán aceptadas para dicha renovación. Disponiéndose, que este requisito para las renovaciones de licencias entrará en vigor al cabo de dos (2) años de la aprobación de esta ley.

(b) Todo aspirante a la licencia para ejercer la profesión de vendedor de bienes raíces deberá reunir los siguientes requisitos de educación profesional:

(1) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de bienes raíces en Puerto Rico, de por lo menos sesenta (60) horas de clase.

(2) El aspirante deberá presentar evidencia fehaciente a satisfacción de la Junta de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento la Junta determine.

Para renovar la licencia de vendedor de bienes raíces, conforme se establece en la [20 LPRA sec. 3040] de esta ley, será requisito que el vendedor tome cursos de educación continua por un mínimo de cuatro (4) horas anuales. La Junta establecerá los cursos de educación continua que serán requeridos en dicha renovación.

(c) Los cursos de educación profesional mencionados en los incisos (a) y (b) de esta sección deberán ser tomados en un colegio, instituto o universidad acreditados por el Consejo de Educación Superior o por el Departamento de Educación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La Junta aceptará como sustitutos de los colegios o universidades, cursos de educación o seminarios auspiciados por asociaciones profesionales de bienes raíces aprobadas previamente por la Junta.

La Junta considerará en vista pública para su aprobación o rechazo, toda solicitud de cualquier persona, entidad, sociedad o instituto para ofrecer los cursos que se establecen en esta ley. Disponiéndose, que la Junta deberá notificar con por lo menos cuarenta y cinco (45) días a las organizaciones profesionales relacionadas con la industria de bienes raíces y publicándose la invitación a dicha vista en un periódico de circulación general en Puerto Rico con por lo menos cuarenta y cinco (45) días de anticipación.

(d) La Junta dispondrá mediante reglamento los requisitos para aceptar cursos por métodos educativos alternos en aquellos casos de aspirantes a ejercer la profesión de

vendedor o corredor de bienes raíces, que por razón de limitaciones físicas no puedan asistir a un salón de clases.

Art. 16 Reprobación de examen. (20 L.P.R.A. sec. 3039)

Las personas que no aprueben cualesquiera de los exámenes establecidos en esta ley podrán tomarlos nuevamente la próxima vez que sea[n] ofrecidos por la Junta. La Junta podrá retener la documentación sometida por los aspirante[s]. Los exámenes de los aspirantes que no hayan aprobado los mismos serán retenidos por la Junta para que puedan ser examinados por éstos, con el propósito de revisar su examen si así lo solicitaren.

Art. 17 Renovación de licencias. (20 L.P.R.A. sec. 3040)

Las licencias de corredores, vendedores o empresa de bienes raíces vencerán a los cuatro (4) años de haberse expedido. A todo solicitante de renovación que haya presentado su solicitud con los documentos complementarios acompañados o solicitados, antes de los treinta (30) días del vencimiento de su licencia, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de su solicitud. La solicitud de renovación de licencia será radicada en la Junta, debidamente juramentada, en el formulario que a esos fines la Junta provea y acompañará lo siguiente:

(a) Un certificado de antecedentes penales, expedido por la Policía de Puerto Rico; Disponiéndose, que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que se expida la licencia, pero debe suministrarse a la Junta evidencia de que dicho certificado ha sido solicitado.

(b) Un comprobante de Rentas Internas por la cantidad de doscientos (200) dólares si es de corredor o vendedor y de quinientos (500) dólares si es de Empresa.

(c) Si la solicitud de renovación se radica después de transcurridos noventa (90) días de su vencimiento, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que no ha participado durante dicho período en ninguna transacción como corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, según lo define esta ley.

De haber participado como tal, su licencia no será concedida hasta pasado un año de la fecha de solicitud, sin menoscabo de la responsabilidad que puedan imponerse a tenor con lo dispuesto por ley o reglamento.

Después de transcurrido un año de su vencimiento sin que la licencia sea renovada se notificará al corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, por correo certificado con acuse de recibo y transcurridos treinta (30) días del recibo de la notificación, sin que el corredor, vendedor o empresa haya iniciado las gestiones de renovación, se cancelará la misma y el corredor, vendedor o empresa afectada tendrá que cumplir nuevamente con todos los requisitos establecidos en esta ley.

(d) Evidencia de haber tomado los cursos de educación continua que requiere esta ley.

Art. 18 Expedición de la licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces y exhibición de la misma. (20 L.P.R.A. sec. 3025)

La Junta expedirá inmediatamente la licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces a las personas que hayan cumplido con los requisitos establecidos en esta ley. La licencia deberá ser exhibida al público en el lugar de trabajo del corredor, vendedor o empresa de bienes raíces.

Art. 19 Denegación, suspensión o revocación de licencia. (20 L.P.R.A. sec. 3042)

La Junta podrá denegar, denegar la renovación, suspender o revocar una licencia motu proprio o a solicitud de parte; previa notificación de cargos y celebración de vista administrativa, de acuerdo a las disposiciones de las [3 LPRA secs. 2131 *et seq.*], a todo corredor, vendedor o empresa de bienes raíces que:

- (a) No reúna los requisitos para obtener la licencia establecidos por esta ley.
- (b) Haya ejercido ilegalmente la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces en Puerto Rico.
- (c) Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces mediante fraude o engaño.
- (d) Haya incurrido en incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión en perjuicio de tercero.
- (e) Haya participado en alguna transacción como corredor, vendedor o empresa de bienes raíces con su licencia expirada.
- (f) Haya incurrido en cualesquiera de las conductas proscritas en esta ley.
- (g) Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en esta ley.
- (h) Sea adicto a drogas narcóticas o ebrio habitual; Disponiéndose, que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en esta ley.
- (i) Haya sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral, que no haya sido eliminado de su de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en las [34 LPRA secs. 1731(b), 1732 y 1734].
- (j) Tenga un de querrelas adjudicadas en su contra por la Junta o el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Art. 20 Reciprocidad. (20 L.P.R.A. sec. 3043)

Se autoriza a la Junta para establecer relaciones de reciprocidad sobre concesión de licencias sin examen, directamente con los varios estados o territorios de los Estados Unidos, o con cualquier país extranjero en que se exijan requisitos similares a los establecidos en esta ley para la obtención de una licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces y en los cuales se provea una concesión similar para los licenciados por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Art. 21 Cuentas de plica - "Cuenta especial". (20 L.P.R.A. sec. 3044)

(a) Todo corredor o empresa de bienes raíces mantendrá una cuenta (designada "cuenta especial") en un banco establecido en Puerto Rico, la cual se mantendrá separada de la cuenta operacional del negocio o de su cuenta personal y en la que depositará todos los prontos pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por él, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados y deberá dar cuenta de ellos al momento de realizarse o terminarse la transacción.

(b) Todo corredor o empresa de bienes raíces informará al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre del banco y el número de la cuenta especial y mantendrá récords de todos los fondos depositados en la misma. Esos récords indicarán la fecha, de quién se recibieron los fondos, la fecha del depósito, fecha de cualquier retiro y cualquier otra información relacionada con la transacción. Deberá indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados y a quién pertenece el dinero.

(c) Todo depósito, opción, adelanto o pronto recibido por un vendedor deberá ser depositado en la cuenta plica [cuenta especial] de un corredor autorizado. Dicho corredor será responsable de esa cuenta en lo que corresponda.

Estos récords estarán sujetos a la inspección de la Junta y del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Art. 22 Corredores, vendedores o empresas de bienes raíces inactivos. (20 L.P.R.A. sec. 3045)

(a) Cualquier corredor, vendedor o empresa de bienes raíces que por cualquier causa no desee dedicarse activamente al negocio de bienes raíces podrá, si así lo desea, depositar su licencia en calidad de inactivo con la Junta, antes de la fecha de expiración de la misma.

(b) Ningún corredor, vendedor o empresa de bienes raíces cuya licencia haya sido entregada a la Junta podrá ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces hasta tanto cumpla los siguientes requisitos:

(1) Solicitar a la Junta, por escrito, en el formulario que ésta provea, la reactivación de dicha licencia.

(2) Presentar evidencia de que ha cumplido con los requisitos de educación continua establecidos en esta ley.

(3) Pagar los derechos para la renovación de la licencia establecidos en esta ley.

Art. 23 Facultades del Departamento de Asuntos del Consumidor. (20 L.P.R.A. sec. 3046)

Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor, creado en virtud de las [3 LPRA secs. 341 *et seq.*], para supervisar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de Puerto Rico. Conforme a

las disposiciones que más adelante se establecen y a esos fines, el Departamento podrá:

(a) Realizar motu proprio o a solicitud de parte interesada investigaciones de los propietarios, urbanizadores, desarrolladores, corredores, vendedores o empresas de bienes raíces que realizan transacciones respecto de propiedades localizadas en o fuera de Puerto Rico por haberse violado cualesquiera de los actos o prácticas proscritas señaladas en esta ley. Disponiéndose, que al radicar la querrela, el querellante hará constar que ha requerido previamente al propietario, urbanizador, desarrollador, corredor, vendedor o empresa que cese y desista del acto o práctica proscrita o que cumplan con las disposiciones pertinentes, sin que éstos lo hayan hecho.

(b) Requerir que el propietario que venda u ofrezca vender en Puerto Rico Bienes Raíces localizados fuera del Estado Libre Asociado preste una fianza, un seguro o haga un depósito en efectivo o su equivalente, por una cantidad no menor de dos por ciento (2%) ni mayor de diez por ciento (20%) del precio de venta del inmueble. Dicha fianza o seguro se mantendrá vigente por el término mínimo de cinco (5) años o hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final del inmueble o documento equivalente a la jurisdicción donde ubica el inmueble, lo que suceda primero. El depósito, la fianza o el seguro, será para garantizar los gastos de indemnización por los daños sufridos por el optante o el comprador. La fianza podrá ser en metálico, pignoratícia, hipotecaria o solidaria. La fianza o el seguro será emitido por una compañía o corporación de garantías y fianzas autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. En los casos en que se haga un depósito o en que la fianza sea en metálico, se presentará ante el Secretario de Hacienda y será retenida en una cuenta especial; en los demás casos se entregará el documento de fianza o seguro al Secretario de Hacienda, quien dará constancia de estas transacciones al Departamento de Asuntos del Consumidor.

Dicha fianza, seguro o depósito no será requerida cuando se trate de la venta de residencias localizadas fuera de Puerto Rico, cuando como resultado de la transacción el comprador reciba la garantía provista por el Programa de Garantías a Dueños de Hogares (*Home Owners Warranty Program*) que endosa la Asociación Nacional de Constructores de Hogares (*National Association of Home Builders*).

(c) Orientar al público consumidor sobre aquellas leyes que le protejan al comprar bienes inmuebles mediante la divulgación de anuncios al respecto. En el caso de venta de inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, el pago de dichos anuncios podrá ser requerido al propietario antes de que el Departamento de Asuntos del Consumidor autorice el comienzo de las operaciones de ventas.

(d) Considerar y adjudicar las querellas radicadas por los consumidores al amparo de esta ley.

(e) Cuando luego de la investigación correspondiente el Departamento de Asuntos del Consumidor determine que un corredor, vendedor o empresa ha incurrido en cualquier

práctica proscrita en las [20 LPRA secs. 3053 y 3054] de esta ley podrá solicitar asistencia o intervención del Departamento de Justicia y, además, deberá notificarlo a la Junta no más tarde de diez (20) días laborables, para la acción de la Junta que proceda de acuerdo a esta ley.

(f) El Secretario de Asuntos del Consumidor empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por las [3 LPRA secs. 341 *et seq.*], en la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las querellas que se traigan ante su consideración bajo las disposiciones de esta ley.

(g) Las disposiciones señaladas en esta sección no limitarán la responsabilidad de la corporación, compañía, sociedad, asociación, fideicomiso, organización, propietario o corredor, vendedor o empresa en acciones que se lleven en su contra ante cualquier tribunal competente.

(h) Establecer un registro de personas naturales y jurídicas que se dedican a la venta en Puerto Rico de Bienes Raíces localizados fuera de Puerto Rico.

Art. 24 Registro de corredores, empresas y propietarios que se dedican a la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico. (20 L.P.R.A. sec. 3047)

Toda persona que se dedique a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico ya sea por medio de contratos de ventas a plazo o de contado o de cualquier otra forma, deberá inscribirse como tal corredor o propietario en el Departamento de Asuntos del Consumidor (D.A.C.O.).

El formulario de inscripción, por escrito, que para esos fines provea el Departamento deberá contener:

(a) El nombre o razón social del solicitante, la dirección de su oficina principal y la dirección de cualquier sucursal establecida en Puerto Rico, si alguna.

(b) Nombre y dirección de toda persona con participación o interés en el negocio, ya sea como principal, oficial, director, vendedor, corredor o empresa, especificando la extensión, calidad y título de la participación de cada uno, en la operación del negocio.

(c) Un recuento de experiencias comerciales pasadas.

(d) Un certificado de antecedentes penales de la Policía de Puerto Rico, del Estado de los Estados Unidos de América o del país extranjero donde resida.

En el caso de sociedades, deberá incluirse certificado de antecedentes penales de cada uno de los socios y en el caso de corporaciones de los accionistas, directores y oficiales de la corporación.

Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor a expedir los correspondientes certificados de inscripción y cobrar mediante Comprobante de Rentas Internas los derechos que fije por reglamento.

Art. 25 Inscripción inicial de ofertas de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico. (20 L.P.R.A. sec. 3048)

Todo propietario, corredor o empresa de bienes raíces, debidamente inscrito en el Departamento de Asuntos del Consumidor, conforme a la sec. 3047 de esta ley, deberá radicar ante dicho Departamento toda la información relacionada con ofertas de venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico; todo el material de promoción relacionado con las mismas; todo documento que se utilizará en la transacción de venta de bienes inmuebles y toda otra información que sea requerida por esta ley o por el Secretario de Asuntos del Consumidor, por ser pertinente para cumplir los propósitos de esta ley.

Art. 26 Inscripción subsiguiente. (20 L.P.R.A. sec. 3049)

Además de los requisitos dispuestos en las [20 LPRA secs. 3047 y 3048] de esta ley, será obligación de dicho propietario, corredor o empresa de bienes raíces informar cualquier cambio en la información o documentación requerida en la [20 LPRA sec. 3047] de esta ley y notificar cualquier información nueva o material de promoción relacionado con bienes inmuebles para los cuales ya ha efectuado una inscripción inicial.

Art. 27 Fianza, propietarios de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico. (20 L.P.R.A. sec. 3050)

El Departamento de Asuntos del Consumidor no inscribirá ni expedirá certificado de inscripción alguno, a menos que el propietario haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositado con el Departamento, una fianza por la cantidad de cien mil (100,000) dólares. Dicha fianza será aprobada por el Secretario de Hacienda y deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico, o con garantía hipotecaria aprobada por el Secretario de Hacienda.

La fianza deberá contener la condición de que el propietario cumplirá con todas las disposiciones de esta ley y con los reglamentos adoptados en virtud del mismo, relacionados con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico. Responderá dicha fianza de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta ley, o de los reglamentos emitidos bajo el mismo. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de un registro no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originadas por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

La cancelación de una fianza tendrá la consecuencia de dejar sin efecto la inscripción, hasta tanto se preste una nueva fianza. Toda persona que sufra pérdida o daño debido al incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de esta ley por parte de un propietario podrá establecer una acción solicitando la indemnización por la pérdida o daño sufrido contra la compañía aseguradora, contra el propietario o contra ambos, si la fianza hubiese sido prestada por una compañía de seguros, o contra el propietario directamente, si éste ha prestado su fianza en efectivo o con garantía hipotecaria.

Art. 28 Informe semestral a ser radicado con relación a transacciones de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico. (20 L.P.R.A. sec. 3051)

Todo propietario deberá, durante la primera semana de cada semestre, someter al Departamento de Asuntos del Consumidor un informe de todas las ventas efectuadas a residentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico durante el semestre anterior. Dicho informe deberá ser una declaración jurada suscrita ante notario público donde se incluya el nombre y dirección de los compradores, localización exacta, cabida, colindancia y descripción precisa correspondiente a cada bien inmueble; el precio de venta, las cargas reales, gravámenes y los créditos hipotecarios preferentes, si alguno; el monto de los anticipos, depósitos, comisiones y demás condiciones de la venta del financiamiento; el nombre y dirección del corredor que llevó a cabo la venta y cualquier otra información necesaria, incluyendo lo dispuesto en esta sección para mantener al Departamento de Asuntos del Consumidor completamente informado sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.

Art. 29 Información adicional. (20 L.P.R.A. sec. 3052)

De ser necesario y cuando el Secretario de Asuntos del Consumidor así lo justifique, el Departamento de Estado prestará la asistencia necesaria para que el Departamento de Asuntos del Consumidor obtenga cualquier información adicional pertinente, de aquellas corporaciones o negocios ubicados en países extranjeros y que se dediquen a vender en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados en el extranjero.

Art. 30 Obligación de las instituciones financieras. (20 L.P.R.A. sec. 3053)

Toda institución financiera que se dedique a cobrar las cuentas de las empresas que venden inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, deberá:

- (a) Poseer licencia expedida por el Comisionado de Instituciones Financieras o de agencia de cobro expedida por el Secretario de Asuntos del Consumidor.
- (b) Indicar este hecho en los libros de pagos en un lugar prominente y en tipo impreso de por lo menos doce (12) puntos.
- (c) Señalar al comprador el alcance de la participación de la institución financiera en la transacción, y entregarle un desglose escrito de las partidas, emolumentos o comisiones que se le paguen al corredor, vendedor o empresa por referir un comprador a su institución.
- (d) Requerir copia de la licencia vigente a todo corredor, vendedor o empresa que realice negocios a través de su institución.

Art. 31 Actos o prácticas proscritas. (20 L.P.R.A. sec. 3054)

Por la presente se proscriben los siguientes actos o prácticas específicas:

- (a) Se prohíbe a toda persona sujeta a las disposiciones de esta ley incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:

- (1) Actuar en representación de más de una parte en una transacción, sin el consentimiento expreso de todas las partes.
- (2) Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes.
- (3) Ofrecer una propiedad a la venta sin el consentimiento de su propietario.
- (4) Depositar fondos de una parte en una transacción de bienes raíces conjuntamente con fondos propios.
- (5) Negarse a producir información requerida por una agencia o tribunal estatal o federal, que no esté protegida por ningún privilegio evidenciario.
- (6) Utilizar en cualquier anuncio o medio de promoción sólo un número de teléfono y/o dirección, sin indicar el nombre del corredor o empresa de que se trate, así como su número de licencia para operar.
- (7) Hacer uso de información que ha recibido en el transcurso de sus gestiones como corredor o vendedor para adquirir directa o indirectamente una propiedad, sin el consentimiento de las partes que proveyeron la información.
- (8) No suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción de bienes raíces, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables.
- (9) Realizar con cualquier parte un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo, sin explicarle los términos y condiciones del mismo, y su fecha de vencimiento; Disponiéndose, que no serán permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje.
- (20) Cobrar comisión a más de una parte en una transacción, salvo el caso en que las partes así lo acuerden.
- (11) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador.
- (12) No exhibir al público en su lugar de trabajo la licencia expedida por la Junta.
- (13) En el caso de los vendedores, representar a otro corredor o empresa que no sea aquélla para la cual presta servicios como empleado o contratista independiente, sin el consentimiento de dicho corredor o empresa.
- (14) En el caso de los vendedores, aceptar una comisión por servicios prestados de una persona que no sea el corredor o empresa para quien trabaja, sin el consentimiento de las partes y del corredor o empresa para quien trabaja.

Art. 32 Actos o prácticas proscritas cuando los bienes están localizados fuera de Puerto Rico. (20 L.P.R.A. sec. 3055)

- (a) Actos o prácticas proscritas a vendedores, corredores y empresas en la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico:
 - (1) Ofrecer [a] vender o vender, directa o indirectamente, en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico sin mediar la previa inscripción correspondiente en el Departamento de Asuntos del Consumidor.
 - (2) La doble venta de un bien inmueble.

(3) Ofrecer [a] vender o vender, directa o indirectamente, un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos o mensualidades pagadas, si luego de visitar dicho solar dentro del término convenido por las partes, el comprador no queda satisfecho con su compra, siempre que dicha promesa no se cumpla o no exista la intención de cumplirla o cuando por causa del vendedor, corredor o propietario no se pueda efectuar la visita dentro del término estipulado.

(4) Permitir la venta de un bien inmueble a un comprador que no sepa leer, sin encontrarse presentes los testigos y demás requisitos que exigen las [4 LPRAs secs. 2001 *et seq.*].

(5) Permitir la venta de bienes inmuebles sin que aparezca en el contrato de venta, en letras de molde y en un lugar prominente, donde sea imposible que pase inadvertida la advertencia al comprador de que no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.

(6) Ofrecer excursiones en o fuera de Puerto Rico con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles sin antes explicarles a los participantes en tales excursiones que éstas son parte de una campaña de promoción con miras a obtener clientes para la venta directa o indirecta de bienes inmuebles.

(7) Utilizar en los contratos de venta de bienes inmuebles o en cualquier otro documento cuyo propósito sea conceder una opción al título o que en cualquier forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo, un idioma que el adquirente en Puerto Rico no entienda.

(8) No radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor cualquier información que dicha oficina estime pertinente para la implantación de esta ley.

(9) Ofrecer [a] vender o vender [un bien] inmueble utilizando como promoción que dicho inmueble se encuentra ubicado "cerca de" algún poblado, ciudad o punto de interés determinado, sin especificar la distancia en millas, entre el inmueble y el lugar mencionado.

(20) No exhibir al público en el lugar de su trabajo el Certificado de Registro que expida el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(11) Ofrecer [a] vender o vender, directa o indirectamente, bienes inmuebles bajo la promesa de que se realizarán los trámites para que el comprador consiga el financiamiento necesario para su compra o para la construcción de una vivienda, cuando esta gestión no se realice o no se intente realizar, o cuando pueda existir alguna duda razonable sobre la capacidad del comprador para cualificar para dicho financiamiento o cuando el vendedor no ofrezca este servicio, o cuando no se indiquen todos los datos indispensables para que el comprador pueda decidir si le conviene o no este servicio. El corredor o vendedor que ofrezca este servicio siempre deberá informar al comprador si aquél obtendrá algún incentivo, comisión, *referral fee* de la institución financiera o persona natural o jurídica que conceda el préstamo a dicho comprador.

(b) Actos o prácticas proscritas a propietarios en la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

(1) Ofrecer [a] vender o vender, directa o indirectamente, en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, sin mediar la previa inscripción correspondiente en el Departamento de Asuntos al Consumidor.

(2) Cancelar un contrato de venta de un bien inmueble localizado fuera de Puerto Rico por falta de pago, sin el previo envío por correo certificado con acuse de recibo de un aviso de cancelación del contrato de modo que el comprador pueda ponerse al día en sus pagos, en caso de así desearlo.

(3) Sustituir, cambiar o alterar el bien inmueble vendido en Puerto Rico y localizado fuera de Puerto Rico unilateralmente.

(4) La doble venta de un bien inmueble.

(5) Ofrecer [a] vender o vender un solar no segregado, dando la impresión de que éste ya está segregado, cuando en realidad aún no lo está.

(6) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles bajo promesas falsas de desarrollo urbano.

(7) Ofrecer [a] vender o vender solares o cualquier otro tipo de bien inmueble, sin especificar la fecha en que serán entregados, el tiempo que tomará el desarrollo de la división de la finca donde éstos se encuentran ubicados, las secciones de la subdivisión que están desarrolladas al momento de la oferta o venta o en general, la etapa de desarrollo en que se encuentre el proyecto a la fecha de la transacción.

(8) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles ubicados en terrenos pantanosos o que posean cualquier otra característica que haga gravoso o inapropiado la proyectada utilización de los mismos sin antes explicar esta circunstancia al comprador y que la misma aparezca por escrito en el contrato de compraventa.

(9) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles cuando la descripción de ellos o de su localización no esté de acuerdo con la realidad, cuando en los casos correspondientes no se especifiquen las medidas de las habitaciones o el ancho de las calles y aceras, o no se especifique si existen facilidades de electricidad, agua potable y alcantarillados, o en su defecto, no se especifique la profundidad y el ancho de los mismos y si éstos realmente contienen o están llenos de agua, o en su defecto, no se especifique el período de tiempo que tomará para que fluya agua por dichos canales.

(20) Ofrecer [a] vender o vender, directa o indirectamente, un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos o mensualidades pagadas, si luego de visitar dicho solar dentro del término convenido por las partes, el comprador no queda satisfecho con su compra, siempre que dicha promesa no se cumpla o no exista la intención de cumplirla o cuando por causa del vendedor, corredor o propietario no se pueda efectuar la visita dentro del término estipulado.

(11) Ofrecer [a] vender o vender solares sin especificar en el contrato de venta lo siguiente:

(A) Todo lo relacionado con el pago de contribuciones por concepto de propiedad, y en específico, la cantidad anual a pagarse al estado o al país en que se encuentre la propiedad por contribución sobre la misma.

(B) Quién acarreará la deuda contributiva durante el período de tiempo en que se estén pagando los plazos adecuados para la compra de dicho solar y si ésta recayer[e] sobre el comprador, la porción del total de la mensualidad adecuada que se dedicará a este concepto, un desglose en forma detallada de los conceptos a los cuales será aplicada la mensualidad y el término de duración de dicho contrato, incluyendo específicamente, la fecha de vencimiento.

(12) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles sin especificar en el contrato quién acarreará la deuda por mantenimiento, desmonte y limpieza del bien objeto de dicho contrato durante el período de tiempo en que se estén pagando los plazos adeudados con relación a dicho bien inmueble. Si esto correspondiese al comprador, se especificará la porción total de la mensualidad adeudada que se dedicará a tal concepto.

(13) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles, incluyendo un seguro, sin especificar en el contrato la cubierta total del mismo, los términos y demás detalles de éste y la porción total de la mensualidad adeudada que se dedicará a este concepto.

(14) Permitir la venta de un bien inmueble a un comprador que no sepa leer, sin encontra[r]se presentes dos (2) testigos que le conozcan y que le lean en su totalidad el contrato en que dicho comprador va a participar.

(15) Permitir la venta de bienes inmuebles sin que aparezca en el contrato de venta, en letra de molde y en un lugar prominente, donde sea imposible que pase inadvertida la advertencia al comprador de que no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.

(16) Ofrecer excursiones en o fuera de Puerto Rico con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles, sin antes explicarles a los participantes en tales excursiones que éstas son parte de una campaña de promoción con miras a obtener clientes para la venta directa o indirecta de bienes inmuebles.

(17) Que el propietario no esté autorizado o no cumpla con los requisitos para desarrollar, urbanizar y segreguar bienes inmuebles conforme a las leyes, reglas y reglamentos locales del estado de Estados Unidos de América o país donde está localizado el bien inmueble.

(18) Publicar o transmitir o hacer que se publique o transmita cualquier información ofreciendo para la venta o con el propósito de inducir a otra persona a que compre directa o indirectamente un bien inmueble, ya fuese por medio de una opción al título o de cualquier otra forma, sin antes haber inscrito en el Departamento de Asuntos del Consumidor una copia fiel y exacta de la información a ser publicada, incluyendo copia del contrato a ser otorgado y cualquier fotografía, plano o dibujo de las facilidades y condiciones físicas de dicha propiedad.

(19) No utilizar el idioma español en todo contrato de venta de bienes inmuebles; en cualquier otro documento cuyo propósito sea conceder una opción al título o en que cualquier forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo; en cualquier material de promoción cuyo propósito sea inducir a una persona a comprar, directa o indirectamente un bien inmueble; o en cualquier otra documentación directa o indirectamente relacionada con la transacción, cuando el español sea el idioma principal del contratante, optante, comprador o la persona interesada en la transacción.

(20) No radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor cualquier otra información que dicha oficina estime pertinente para la implantación de esta ley.

(21) Ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizado como promoción que dicho inmueble se encuentra ubicado "cerca de" algún poblado, ciudad o punto de interés determinado, sin especificar la distancia en millas entre el inmueble y el lugar mencionado.

(22) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles sobre los cuales existe alguna limitación, restricción o reserva, ya fuere de derechos minerales, forestales o de cualquier otra naturaleza, sin antes explicarle detalladamente al comprador en qué consiste ésta y que la misma aparezca por escrito en el contrato.

(23) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles utilizando pagarés, sin antes explicarle detalladamente al comprador las características y consecuencias del instrumento legal que va a firmar.

(24) Cobrar cualquier tipo de cuota para el uso de la casa club, y otras facilidades del proyecto, cuando no se explique detalladamente al comprador los beneficios a derivarse de la cuota que se está cobrando o cuando el monto de la cuota no se ajuste a la realidad de las facilidades ofrecidas; o cuando dichas facilidades no se encuentren en funcionamiento y a disposición de todos los compradores.

(25) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles sin el previo cumplimiento de todas las leyes, reglas, reglamentos órdenes relacionadas con la venta y ofrecimientos para la venta de bienes inmuebles de Puerto Rico y del estado de los Estados Unidos o del país donde éstos estén localizados.

(26) Ofrecer [a] vender o vender bienes inmuebles utilizando fraude o engaño, dejando en el comprador una impresión errónea de las características del inmueble, de las condiciones de venta o de cualquier aspecto relacionado con la transacción.

Art. 33 Excepciones. (20 L.P.R.A. sec. 3056)

Las disposiciones de esta ley no aplicarán:

(a) A los abogados en sus relaciones profesionales (abogado-cliente) con sus clientes.

(b) A los apoderados nombrados de acuerdo con las leyes vigentes en Puerto Rico en relación con los bienes de sus poderdantes.

(c) A los albaceas contadores partidores y administradores judiciales, en lo que respecta a los bienes de caudales hereditarios a su cargo.

(d) A las personas que actúen por designación de los tribunales o agencias del Gobierno federal o estatal.

(e) A los propietarios de bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico que vendan o enajenen bienes inmuebles propios cuando no se dediquen habitualmente a la venta de bienes raíces. La Junta podrá establecer por reglamento las normas necesarias para evitar que esta excepción se utilice para el ejercicio sin licencia de las actividades que esta ley regula.

Art. 34 Penalidades. (20 L.P.R.A. sec. 3057)

(a) Toda persona que sin la licencia correspondiente se dedicare al ejercicio de la profesión de corredor o vendedor de bienes raíces en Puerto Rico, o que emplee a otra persona sin licencia para este ejercicio, incurrirá en un delito menos grave y convicta que fuere, será castigada con multa de quinientos (500) dólares o cárcel por un período no mayor de seis (6) meses o ambas penas, a discreción del tribunal. La Junta suspenderá la licencia por un año después de la persona ser convicta, y si se tratara de una empresa de bienes raíces y si fuere reincidente, perderá permanentemente el derecho a ejercer la profesión en Puerto Rico.

(b) *Venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.* Cualquier persona que infrinja las disposiciones de esta ley o cualquier regla o reglamento promulgado en virtud del mismo, relacionados con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, o cualquier persona que radique información falsa o incompleta de conformidad con esta ley, incurrirá en delito grave y convicta que fuere, será castigada con multa que no será menor de mil (1,000) dólares, ni mayor de veinticinco mil (25,000) dólares o cárcel por un término no mayor de un (1) año o ambas penas, a discreción del tribunal.

La comisión de un solo acto por parte de una persona a quien se le requiere una licencia, sin ésta tenerla, constituirá una violación a esta ley; Disponiéndose, además, que cada acto constituirá un delito por separado.

Art. 35 Penalidades administrativas. (20 L.P.R.A. sec. 3058)

Toda violación a las disposiciones de esta ley será punible con la imposición de una multa administrativa, hasta un máximo de diez mil (10,000) dólares por infracción, por parte del Departamento de Asuntos del Consumidor, según dispone las [3 LPRA secs. 2101 *et seq.*]. El importe del dinero recaudado por concepto de dichas multas ingresará a los fondos del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Art. 36 Actos que constituyen dedicarse a la profesión de bienes raíces. (20 L.P.R.A. sec. 3059)

Cualquier persona o entidad que directa o indirectamente, para otra persona, con la intención o con la promesa de recibir cualquier compensación, ofrezca, intente o acuerde llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según se define en esta ley, ya sea parte de una transacción de bienes raíces o la transacción completa en sí, será considerad[a] como un corredor, vendedor o empresa al amparo de dicha definición.

La comisión de un solo acto por parte de una persona a quien se le requiere una licencia, sin ésta tenerla, constituirá una violación a esta ley, disponiéndose, además, que cada acto constituirá un delito por separado.

Art. 37 Disposiciones transitorias. (20 L.P.R.A. sec. 3060)

(a) Los miembros incumbentes de la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico nombrados de conformidad a la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980, continuarán en sus cargos hasta tanto el Gobernador de Puerto Rico nombre a los miembros de la nueva Junta y éstos tomen posesión de sus cargos. Asimismo, toda licencia de corredor de bienes raíces expedida de conformidad a dichas secciones se mantendrá en vigor hasta tanto expire o mientras no sea suspendida o revocada de conformidad a esta ley.

Todos los reglamentos adoptados en virtud de la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980 continuarán en toda su fuerza y vigor hasta que sean enmendados o derogados, siempre que no estén en conflicto con esta ley. Aquellos procedimientos, solicitudes de examen, licencia, acciones y reclamaciones pendientes ante la Junta o ante cualquier tribunal a la fecha de aprobación de esta ley, y que se hayan iniciado conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980, se continuarán tramitando hasta que recaiga una determinación final y firme de acuerdo a las leyes y reglamentos en vigor a la fecha en que tales procedimientos, solicitudes, acciones o reclamaciones se hayan presentado o iniciado.

(b) Cualquier persona que a la fecha de vigencia de esta ley ya estuviere debidamente inscrita, conforme a la Ley Núm. 145 de 18 de junio de 1980, y que se dedique a vender en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, podrá continuar en el ejercicio de esta actividad, pero deberá cumplir dentro de sesenta (60) días siguientes a la fecha en que entre en vigor esta ley, con todo lo dispuesto en ésta, y en el reglamento que adopte el Departamento de Asuntos del Consumidor conforme a la misma.

Aquellos procedimientos, solicitudes de registro, querellas, investigaciones, reclamaciones o acciones pendientes ante el Departamento de Asuntos del Consumidor o ante cualquier tribunal a la fecha de aprobación de esta ley y que se hayan iniciado conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 145 de 18 de junio de 1980, se continuarán tramitando hasta que recaiga una determinación final y firme de acuerdo a las leyes y reglamentos en vigor a la fecha en que tales procedimientos se hayan presentado o iniciado.

Art. 38 Fondo Especial. (20 L.P.R.A. sec. 3061)

Se crea en el Departamento de Hacienda un Fondo Especial, no sujeto a año fiscal determinado, distinto y separado de todo otro dinero o fondo del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para sufragar los gastos que incurra la Junta en la implantación de esta ley. Este fondo se nutrirá de las cantidades que se recauden por

concepto de pagos para tomar el examen y obtener o renovar licencia de corredor y de vendedor de bienes raíces.

Art. 39 Asignaciones.

Se asigna al Departamento de Estado la cantidad de veinticinco mil (25,000) dólares para gastos de funcionamiento de la Junta durante el año fiscal 1994--1995. En años subsiguientes, los gastos necesarios para la implantación de esta ley serán consignados en el presupuesto funcional de gastos de dicho Departamento.

Art. 40 Salvedad.

Si cualquier artículo, párrafo, cláusula o parte de esta ley fuera declarada inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no invalidará el resto del mismo, sino que sus efectos quedarán limitados al artículo, párrafo, cláusula o parte de esta ley que hubiera sido declarada inconstitucional.

Art. 41a Cláusula derogatoria.

Se derogan las leyes y disposiciones de reglamentos que se relacionan a continuación: las Leyes Núm. 139 de 14 de junio de 1980 [20 LPRA secs. 3001--3024] y Núm. 145 de 18 de junio de 1980 [20 LPRA secs. 104--104n y los Reglamentos de Competencia Justa Números IV y V.