

**Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción"**

A continuación ley detallada:

## **CONSTRUCCION**

Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, p. 424, según enmendada

### **Art. 1. Título corto. (17 L.P.R.A. sec. 501)**

Este capítulo se conocerá como "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda". (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 1.)

No incluirá a los Gobiernos de los Estados Unidos, del Estado Libre Asociado de

(

### **Art. 5. Licencia. (17 L.P.R.A. sec. 505)**

(a) Nueve meses a partir de la fecha de la vigencia de este capítulo, será ilegal que un urbanizador o constructor se dedique al negocio de la construcción de viviendas en

Puerto Rico, sin la previa obtención de una licencia expedida de conformidad con las disposiciones de este capítulo.

### **Art. 6. Requisitos para la licencia. (17 L.P.R.A. sec. 506)**

Todo urbanizador o constructor que tenga que obtener o renovar una licencia permanente o provisional para dedicarse al negocio de la urbanización o construcción

de viviendas en Puerto Rico, deberá radicar una solicitud bajo juramento en los formularios que a tales efectos adopte y provea el Oficial de Construcción en la que

informe, en adición a lo que por reglamento se requiera, lo siguiente:

### **Art. 8. Fianza. (17 L.P.R.A. sec. 508)**

El Oficial de Construcción podrá, luego de haber realizado los estudios necesarios

sobre el particular, exigir al urbanizador o constructor que al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda, éste preste una

fianza o seguro por una suma no mayor de diez (10) por ciento del precio de venta de

dicha vivienda. El Oficial de Construcción podrá disminuir dicho por ciento tomando

en cuenta el costo de la prima, la disponibilidad del seguro en el mercado de Puerto

Rico y la mejor práctica comercial compatible con la mayor protección para el

comprador. Dicha fianza o seguro se mantendrá vigente por el término mínimo de dos

(2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final de

la vivienda. La fianza o seguro será para garantizar los gastos de reparación y

corrección de los defectos en la construcción y podrá ser en metálico, pignoraticia,

hipotecaria o solidaria a prestarse por compañía o corporación de garantías y fianzas

autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. En los casos en que la fianza sea en metálico se prestará 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 Oficial de Construcción.

(Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 8; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 4, ef.

60 días después de Junio 9, 1976.)

**Art. 9. Prácticas indeseables. (17 L.P.R.A. sec. 509)**

Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo

urbanizador o constructor que:

((e) Deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda según éste sea

definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción.

(h) No haber sometido al Oficial de Construcción el formato de contrato de opción, promesa y compraventa y no haber obtenido su aprobación con antelación al

otorgamiento de cualquiera de ellos.

**Art. 10. Requisitos que deben contener los contratos de opción**

**o**

**compraventa de viviendas. (17 L.P.R.A. sec. 510)**

(a) Todos los contratos de opción o de compraventa estarán redactados en inglés y en

español, y se firmarán en inglés o en español, a opción del comprador.

Los contratos de opción y de compraventa de solares contendrán los particulares

enumerados en los incisos (b) y (c) siguientes que les sean aplicables.

(b) El contrato de opción contendrá sin perjuicio de otros los siguientes particulares:

(1) Localización o posible localización del solar o de la unidad de vivienda;

(2) medidas del solar;

(3) tipo de vivienda, en forma identificable, y las facilidades con que contará;

(4) derecho del optatario o comprado a rehusar la adquisición de enseres eléctricos

como equipo standard de la vivienda, en cuyo caso el costo de los enseres al vendedor

se deducirá del precio de venta de la vivienda;

(5) derecho del comprador a examinar los planos y las especificaciones de la vivienda,

y de visitar e inspeccionar el objeto del contrato, en acuerdo con el vendedor;

(6) obligación del vendedor de conservar las cantidades anticipadas por el comprador,

en una cuenta especial de depósito (escrow), en la forma que más adelante se dispone;

(7) precio de venta tentativo y pronto pago aproximado;

(8) derecho del comprado a exigir el cumplimiento específico de su contrato de

opción, o a resolverlo por no haber el vendedor cumplido con sus obligaciones bajo el

mismo, en cuyo caso tendrá derecho a que se la devuelvan íntegramente sus anticipos,

y

(9) la cantidad máxima que el vendedor podrá deducir y retener del anticipo o precio

de la opción por concepto de daños cuando, sin que medie falta por parte del

vendedor, el comprador decida no ejercitar su contrato de opción;  
(10) límite de tiempo para comenzar la construcción de la vivienda.  
(c) El contrato de promesa de compraventa o el de compraventa contendrá con precisión razonable los particulares enumerados en las cláusulas (1) al (6) del inciso  
(b) que precede, y además dispondrá:  
(1) Precio cierto, que no se podrá aumentar a menos que sea por acuerdo de las partes;  
(2) desglose de los posibles gastos de cierre;  
(3) límite de tiempo para la entrega de la vivienda al comprador;  
(4) que el comprador tendrá derecho a resolver el contrato desde que se puede establecer que la unidad objeto del contrato, estuviere ésta en proceso de construcción o ya terminada, se aparta en forma sustancial de la especificada en el contrato, en cuyo caso se devolverán íntegramente al comprador los pagos que hubiere efectuado bajo el contrato de compraventa;  
(5) la cantidad máxima que el vendedor podrá deducir de los pagos efectuados por el comprador, bajo el contrato de compraventa, si dicho contrato se resolviese por haber faltado el comprador al cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo;  
(6) que el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por falsa representación sobre la unidad vendida;

(7) que el constructor le entregará al comprador dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura correspondiente copia de la misma, y además copia de los planos y especificaciones y una copia del Reglamento para la Industria de la Construcción, promulgado por la Administración de Servicios al Consumidor;  
(8) que el vendedor le entregará al comprador dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, una copia de la póliza de seguro de título que asegura el título de primera hipoteca, si la hubiere y una copia de la cancelación de los gravámenes sobre la propiedad que hubiese constituido el constructor antes de las compraventa;  
(9) que el vendedor ofrecerá al comprador una póliza de seguro que proteja su título de propiedad mediante el pago de una prima adicional y que, de no aceptarla, el comprador tendrá que hacer constar por escrito su rechazo. Disponiéndose, que toda póliza de título que se expida con arreglo a esta sección, se emitirá por un asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico.  
(d) El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá facultad para determinar las cantidades o por cientos máximos razonables que puedan retenerse bajo las disposiciones de las cláusulas (b)(9) y (c)(5) que preceden.

(e) Todo urbanizador depositará en Puerto Rico, en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico, los dineros recibidos por concepto de contratos de opciones de compra, de promesa de compraventa y de compraventa, o los designados con cualquier otro nombre, pero que tengan propósitos o fines similares a aquéllos y los dineros así depositados y sus intereses, de haberlos, se mantendrán separados de los fondos de operación de urbanizador a fin de que puedan ser inmediatamente entregados a quien corresponda, o acreditados al precio de compraventa cuando se ultimo la operación. A tal fin, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor prescribirá mediante reglamento las condiciones que regirán las cuentas en depósito (escrow) y la forma de efectuar retiros de las mismas, para hacer que se cumplan los fines de las secs. 501 a 519 de este título. Toda institución bancaria o de ahorros que se constituya en depositaria de dichos fondos cumplirá con el referido reglamento y no podrá intervenir con, disponer de, o congelar las sumas así depositadas por razón de las relaciones comerciales o contractuales entre la institución y el urbanizador o los cesionarios de éste.

(f) Causas que motivan la resolución del contrato de opción por parte del optante:

(1) En cualquier momento en que éste perciba que la unidad que se le está

construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta

unidad a base de la cual él compró;

(2) cuando el urbanizador o constructor, después de habersele requerido, se haya negado o no le haya pedido mostrar los planos y las especificaciones de la unidad de vivienda;

(3) si transcurre más de un año, a partir de la fecha en que se otorgó el contrato de opción, en otorgarse el contrato de compraventa;

(4) si el urbanizador o constructor le notifica que el precio original de la vivienda ha sido aumentado;

(5) si al inspeccionar la vivienda, de estar ya construida, observa que la misma tiene defectos de construcción según éstos sean definidos en el reglamento que a tal fin promulgue el Secretario, y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello;

(6) si se le notificara, por el urbanizador o constructor, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo para la compra de la vivienda.

(g) Causas que motivan la resolución del contrato de opción por parte del urbanizador o constructor:

(1) Cuando el optante no haya depositado la cantidad de dinero requerida por el

urbanizador o constructor dentro del tiempo que se disponga en el contrato .

(2) Si el optante le notifica por escrito al urbanizador o constructor que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la vivienda.

(3) Si el optante ha tardado más de treinta (30) días, desde la fecha en que se le haya requerido por escrito para firmar, en comparecer a firmar el contrato de compraventa.

(4) [Derogado. Ley de Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 6, ef. 60 días después de Junio 9, 1976.]

(h) Causa para la resolución de los contratos de compraventa por parte del comprador:

(1) En cualquier momento en que éste perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta

unidad a base de la cual él compró.

(2) Si al inspeccionar la vivienda, de estar ya construida, observa que la misma tiene

defectos de construcción según éstos sean definidos en el reglamento que a tal fin

promulgue el Secretario, y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello.

(3) Si se le notificara por el urbanizador o constructor, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo para la compra de la vivienda.

(4) Si transcurren más de 18 meses desde la fecha en que se otorgó el contrato de compraventa, sin que se haya firmado la escritura final o se le haya hecho entrega de la llave de la vivienda.

(i) Causas que motivan la resolución del contrato de compraventa por parte del constructor o urbanizador:

(1) Cuando el comprador no haya pagado el pronto pago que le exige el urbanizador o constructor dentro del término que se disponga en el contrato .

(2) Cuando el comprador, sin causa justificada, se niegue a firma la escritura final,

después de habersele requerido por escrito por el urbanizador o constructor.

(3) Cuando el comprador le notifique por escrito al urbanizador o constructor que no

tiene interés es seguir con los trámites de compra de la vivienda.

(j) En los casos de resolución de contratos de opción de promesa de compraventa y de compraventa por parte del urbanizador o constructor, los contratantes se atenderán a lo

dispuesto en el contrato en cuanto a la cuantía máxima que por concepto de daños

pueda retener el urbanizador o constructor, siempre que ésta no exceda de aquella

cantidad máxima que mediante reglamento fije el Secretario del Departamento de

Asunto del Consumidor. Disponiéndose, que la fijación de una cuantía máxima en el

contrato no eximirá al urbanizador o constructor de probar en una vista

administrativa los daños realmente sufridos a consecuencia de la resolución o incumplimiento del contrato . El Secretario adjudicará el monto de los daños, pudiendo conceder por los mismo una compensación que no excederá la cuantía máxima dispuesta en el contrato . No obstante lo anterior y a partir de la vigencia de esta ley, el Secretario podrá mediante Reglamento fijar el monto de las cuantías a ser retenidas sin necesidad de probar daños.

(Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 10; Junio 27, 1968, Núm. 141, p. 420, sec. 2;

Junio 24, 1971, Núm. 100, p. 353, art. 1.; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 6;

Julio 20, 1979, Núm. 137, p. 342, art. 2.)

### **Art. 11. Radicación, investigación y adjudicación de querellas. (17 L.P.R.A. sec. 511)**

Cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda podrá radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor una querella alegando que el urbanizador o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de este capítulo a tenor con lo dispuesto en las secs. 341e y 341n del Título 3.

Las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo la sec. 4124 del Título 31 caducan por el

transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.

Al radicar la querella, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas

que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de este capítulo, el

Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por los secs. 341 a 341v del Título 3.

Cuando la resolución, orden o decisión del Secretario sobre la querella se haya convertido en firme y final, éste notificará al fiador o al asegurador en caso de haberse

prestado una fianza o seguro, para que éste entregue al querellante la cantidad necesaria para cubrir los gastos de reparación o corrección de los defectos de

construcción, cuya cantidad haya quedado establecida como razonable en la decisión administrativa.

(Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 11; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 7;

Julio 20, 1979, Núm. 137, p. 342, art. 3.)

### **Art. 12. Vistas administrativas. (17 L.P.R.A. sec. 512)**

En todo caso en que de acuerdo con este capítulo se requiera una vista, las mismas

serán conducidas por el Oficial de Construcción, su representante, o un examinador

designado por él a tales efectos, en forma tal que permitan a las partes ofrecer toda la evidencia y argumentar su caso tan extensamente como lo permita la más rápida dilucidación del asunto. Se seguirán los principios fundamentales de la ley de evidencia interpretados en la forma más liberal y sin sujeción a tecnicismos. En los casos en que la vista se celebre para ventilar querellas, la persona que realizó la investigación preliminar no podrá presidir la misma. Se permitirá que cualquier persona comparezca personalmente o por conducto de abogado, interroque testigos y ofrezca la evidencia con que cuente para probar su caso. El Oficial de Construcción, o su representante legalmente designado, tendrá facultad para expedir citaciones requiriendo la comparecencia y declaración de testigos y la presentación de evidencia documental y para tomar juramentos a tales fines. Las citaciones o notificaciones o cualquier persona, parte o testigos, se diligenciarán personalmente. En caso de negativa a obedecer una citación o notificación expedida por el Oficial de Construcción, cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia dentro de cuya jurisdicción se encuentre, resida o tenga negocios la persona culpable de tal negativa tendrá, a solicitud del mismo, jurisdicción para expedir contra dicha persona una

orden requiriéndole a comparecer ante el Oficial de Construcción o sus agentes para presentar evidencia, si así se ordenare o para declarar en relación con el asunto bajo investigación y cualquier falta de obediencia a dicha orden de la Corte podrá ser castigada por la misma como desacato. Ninguna persona podrá negarse a cumplir una citación del Oficial de Construcción o de su representante debidamente autorizado, o una orden judicial así expedida, alegando que el testimonio o la evidencia que se requiere, podría incriminarle o dar lugar a que se le imponga una penalidad. Pero tal testimonio o evidencia no podrá presentarse contra una persona natural en un proceso penal. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 12.)

**Art. 13. Reconsideración y revisión judicial. (17 L.P.R.A. sec. 513)**

Las resoluciones, órdenes y decisiones del Secretario podrán ser objeto de reconsideración y revisión judicial a tenor con los procedimientos dispuestos en las secs. 341o y 341p del Título 3. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 13; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 8, ef. 60 días después de Junio 9, 1976.)

**Art. 14. Certificaciones falsas. (17 L.P.R.A. sec. 514)**

Cuando el Oficial de Construcción encuentre que un ingeniero o arquitecto ha

certificado falsamente que una vivienda ha sido construida de acuerdo con los planos aprobados por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, o ha certificado falsamente el estado de la obra realizada en un proyecto de urbanización, notificará al Secretario de Justicia dicho hecho, quien podrá radicar la correspondiente querrela ante la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores conforme lo disponen la Ley Núm. 399 de 10 de mayo de 1951. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 14; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 9, ef. 60 días después de Junio 9, 1976.)

**Art. 15. Anuncios y publicaciones. (17 L.P.R.A. sec. 515)**

Todo anuncio, contrato, correspondencia, documentos, tarjeta, letrero o cualquier otra forma de publicidad indicará el nombre y la dirección del urbanizador o constructor responsable por el desarrollo del proyecto. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 15.)

**Art. 16. Multa administrativa. (17 L.P.R.A. sec. 516)**

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, previa notificación suficiente y vista administrativa, podrá imponer una multa administrativa no menor de quinientos (500) dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares a todo urbanizador o constructor que viole las disposiciones de las secs. 501 a 519 de este título, de sus

reglamentos o de cualquier orden o resolución emitida por el Departamento. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 16; Junio 7, 1973, Núm. 116, p. 499.)

**Art. 17. Interpretación. (17 L.P.R.A. sec. 517)**

Nada de lo aquí dispuesto se interpretará como una restricción o limitación al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley se conceda en los casos de reclamaciones cubiertas por este capítulo. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 17.)

**Art. 18. Penalidades. (17 L.P.R.A. sec. 518)**

Todo urbanizador o constructor que viole las disposiciones de este capítulo o su reglamento, incurrirá en delito menos grave y convicto que fuere por el Tribunal, será condenado a pagar una multa no menor de cien (100) dólares ni mayor de mil (1,000) dólares o pena de cárcel no mayor de seis (6) meses. Disponiéndose, que en caso de violación a las secs. 508 y 510(g) de este título se incurrirá en delito grave y convicto que fuere por el Tribunal será condenado a pagar una multa no menor de mil (1,000) dólares ni mayor de cien mil (100,000) dólares, o pena de cárcel no menor de seis (6) meses ni mayor de cinco (5) años, o ambas penas a discreción del Tribunal. (Junio 13, 1967, Núm. 130, p. 424, art. 18; Junio 9, 1976, Núm. 160, p. 526, sec. 10, ef. 60 días después de Junio 9, 1976.)



**Art. 19. Asignación. (17 L.P.R.A. sec. 519)**

Se asigna, con cargo a cualesquiera fondos no comprometidos en el Tesoro Estatal, la suma de ciento veinticinco mil (125,000) dólares a los fines de proveer fondos para la organización de la Oficina y para cubrir los gastos de operación del año fiscal 1967-

68. Las asignaciones necesarias para los años subsiguientes se incluirán en el Presupuesto General de Gastos del

Gobierno de Puerto Rico.

**Para más detalles de esta ley,  
visita la página:**

<http://www.thefinancialattorneys.com/articulos/caso15.pdf>