

**Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, Ley para Reglamentar el Negocio de; Enmienda Art. 31**

Ley Núm. 97-2014  
21 de julio de 2014

**(P. de la C. 1454)**  
**(Conferencia)**

Para enmendar el Artículo 31, inciso (11) de la Ley 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 los fines de especificar que se prohíbe retener o confiscar cualquier depósito en caso de que a un comprador se le deniegue el financiamiento hipotecario por una institución financiera acreditada cuando no haya cualificado para otorgar y perfeccionar una transacción de bienes raíces, luego de haber cumplido cabalmente con otros requisitos de ley y obligaciones propias de este tipo de negocio; y para otros fines.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La adquisición de una propiedad, reviste de gran interés público, puesto que de esta forma muchas personas y familias, obtienen sus hogares. De igual forma, son muchos los comerciantes que también adquieren propiedades para poder operar algún establecimiento comercial, industrial o agrícola. Cabe señalar que la mayoría de las personas y familias utilizan los servicios de un corredor de bienes raíces para adquirir estas propiedades.

La Ley 10-1994 tuvo el propósito, entre otros, de reglamentar el negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico. Esta logró agrupar todas las disposiciones legales existentes en el campo de Bienes Raíces, resultando en beneficio de los consumidores, así como también de los Vendedores, Corredores y Empresas de Bienes Raíces.

Asimismo, el Artículo 31 de la Ley 10, antes indicada, hace referencia a los actos o las prácticas proscritas para toda persona sujeta a las disposiciones de la misma. Entre ellos, su inciso (11) incluye retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico interpretó el Artículo 31, inciso (11), que aquí pretendemos enmendar, en el caso Vélez López v. Izquierdo Stella, 2004 TSPR 92; 162 D.P.R. 88 (2004). En dicho caso, el Tribunal Supremo señaló que un depósito de opción no puede ser retenido cuando la causa para no culminar la compraventa no es atribuible al comprador. No obstante, guardó silencio sobre cuándo dicha causa es atribuible al comprador.

Esta medida es necesaria para proteger al consumidor en Puerto Rico, así como a los vendedores que les dan sus propiedades a corredores de bienes raíces para mercadearlas y esperan que los potenciales compradores cualifiquen para el financiamiento.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 31, inciso (11) de la Ley Núm. 10-1994, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 31.-Actos o Prácticas Proscritas.-

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

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) ...

(2) ...

(3) ...

(11) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya mediado culpa del comprador. Se entenderá que no hay culpa del comprador cuando la institución financiera le deniegue el financiamiento al comprador por éste no haber cualificado para otorgar y perfeccionar una transacción de bienes raíces, luego de haber cumplido cabalmente con otros requisitos de ley y obligaciones propias de este tipo de negocio. No obstante, se entenderá que hay culpa del comprador cuando éste miente, intencionalmente omita o retrase la entrega de información, voluntariamente tome un préstamo o asuma una obligación durante el proceso de solicitud del financiamiento, con la intención de que se le deniegue el financiamiento. Copia del documento que señale la denegación será entregada por el comprador al corredor de bienes raíces contratado. Esta prohibición no aplicará en los casos en que una vez el financiamiento sea concedido, el comprador no culposo decida no aceptar el mismo, y esta decisión del comprador no culposo provoque que la transacción de bienes raíces se dé por concluida.

(12) ...”

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.