

LEY NUM. 124 5 DE AGOSTO DE 2016

Para enmendar el Artículo 17 de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces”, con el propósito de suprimir el efecto de la cancelación de la licencia por el mero paso del tiempo; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Sin lugar a dudas el Estado tiene la responsabilidad de identificar unas áreas de actividad humana en la que se necesita demostrar unas habilidades, conocimientos especiales, grados académicos o el pago de determinados derechos. Así, resulta indebatible la facultad del Estado para regular el ejercicio de las profesiones en nuestro Ordenamiento Jurídico. Ese proceder es importante con el fin de proteger la salud, la seguridad y el bienestar público.

Las actividades que requieran previa autorización gubernamental pueden ser de diversa naturaleza estando dirigido el Estado al interés de asegurarse de que la persona posee las cualificaciones mínimas para desempeñarse en una disciplina. Tiene que existir la garantía de que el Gobierno pase juicio sobre las capacidades y los conocimientos de un solicitante de licencias, permisos o autorizaciones. Con ese proceder se aspira a poseer un control mínimo sobre determinadas áreas de la actividad humana. Conforme con lo anterior, se concluye que existe una amplia facultad del Estado para regular el ejercicio de las profesiones y de otras actividades que tengan impacto sobre la ciudadanía. Ese poder de reglamentación no despoja a los ciudadanos de sus profesiones, sino que las regulan por razón del eminente interés público de que están revestidas.

Una de esas importantes actividades que requieren licencia para su ejercicio es el de corredor de bienes raíces y la autorización estatal resulta indispensable para el ejercicio de dicha actividad. *Piovanetti v. Touma*, 178 DPR 745 (2010).

De esa forma, nuestro Ordenamiento Jurídico establece significativas disposiciones legales dirigidas a salvaguardar el esencial interés de garantizar la más adecuada adquisición de bienes inmuebles. Con la aprobación de la Ley 10-1994, que es el estatuto que actualmente regula las actividades de bienes raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, subsiguientemente enmendada, por la Ley 180-1995, la Ley 271-1998, la Ley 172-1999 y la Ley 93-2006, se establecieron normas jurídicas encaminadas a delinear el quehacer profesional del adecuado intercambio de bienes y servicios.

Transcurridos veinte (20) años desde la aprobación y creación de la “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces” nuestro País enfrenta nuevos retos con respecto a este complejo tema derivados de disloques y ajustes en el valor de los bienes inmuebles. Desde esa perspectiva, se hace necesario vigilar por que todos los componentes de dicho mercado posean adecuadas garantías para

viabilizar el adecuado y saludable mercado. Conforme con ello, debemos concluir que la profesión de corredor de bienes raíces debe ser ejercida sin recargos, escollos u obstáculos que violenten o menoscaben el derecho propietario a la efectiva tenencia de la licencia de bienes raíces.

No obstante, en la legislación actual existe una impropia situación pues se establece la pérdida de la licencia con el mero transcurso del tiempo. De esa forma se dispone que después de transcurrido un (1) año del vencimiento de la licencia se cancelará la misma y el corredor de bienes raíces tendrá que cumplir nuevamente con todos los requisitos establecidos en la ley. Esta norma legal atenta contra el debido proceso de ley, pues se cancela un derecho propietario por el mero transcurso del tiempo sin garantías procesales básicas.

Esta anomalía debe ser corregida para resguardar el aludido derecho propietario de conformidad con el precepto del debido proceso de ley y garantizar que la tenencia de una licencia de bienes raíces responda a criterios de capacidad e idoneidad, y no al mero e inexorable paso del tiempo. La pérdida de una licencia, y la exigencia de comenzar el procedimiento para su obtención y cumplir nuevamente con todos los requisitos de ley, es una exigencia violatoria de elementales principios propietarios.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 17 de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces”, para que lea como sigue:

“Licencias y examen—Renovación

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, por el estado de los Estados Unidos de América o por el país donde haya residido desde que obtuvo la licencia; disponiéndose, que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que se expida la licencia, pero debe suministrarse a la Junta evidencia que dicho certificado ha sido solicitado.
- (b). Un comprobante de rentas internas por la cantidad de doscientos dólares (\$200) si es de corredor o vendedor y de quinientos dólares (\$500) 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 (1) 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 (1) 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 inactivará la misma y el corredor, vendedor o empresa afectada tendrá que cumplir nuevamente con los requisitos establecidos en esta Ley para renovar la licencia.

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

Artículo 2.- Esta Ley tendrá efectos retroactivos y comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.