

Reglamentar los Negocios de Bienes Raíces y Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, Ley para; Enmienda Art. 31

Ley Núm. 125-2019

1 de Agosto de 2019

(P. de la C. 1891)

Para enmendar el Artículo 31 de la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar los Negocios de Bienes Raíces y Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces”, a los fines de añadir un sub inciso (23) a los fines de prohibir a toda persona sujeta a esta Ley de continuar anunciando un inmueble para la venta o arrendamiento, cuando el mismo no se encuentre disponible por haberse vendido o rentado; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico, la práctica del negocio de bienes raíces está regulada por la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar los Negocios de Bienes Raíces y Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces”. Dentro de sus disposiciones y guías para una práctica adecuada y responsable, se encuentra el proceso de denegación, suspensión o revocación de licencia, proscrito por el Artículo 19. El referido Artículo 19, en su inciso (f), dispone como causal para denegar, suspender o revocar una licencia a todo aquel que: “Haya incurrido en cualesquiera de las conductas proscritas en esta Ley.”

Recientemente, en Puerto Rico se ha adoptado la práctica, por algunos corredores de bienes raíces, de mantener un inventario para la venta de ciertas propiedades. Al momento en el que alguna persona interesada se comunica para obtener información de esa propiedad en particular, objeto de algún anuncio o promoción, el propio corredor de bienes raíces le indica que dicha propiedad no está disponible por haber sido vendida. Acto seguido, ese mismo corredor le indica a la persona que tiene unidades similares disponibles. Evidentemente, esta acción constituye una falta ética por parte de dicho corredor que, a sabiendas que la propiedad por la cual lo contactan no está vacante, decide voluntariamente mantenerla en el registro de propiedades disponibles para la venta o arrendamiento, con la única finalidad de poder dar acceso a otras propiedades de su cartera y poder finiquitar algún otro negocio jurídico con ellas. Esto a su vez, constituye un engaño para el cliente que, de buena fe, entabla una comunicación para obtener información de un inmueble en particular.

Por tanto, y con el fin de poder proteger a esos potenciales clientes de bienes raíces interesados en comprar o arrendar inmuebles en Puerto Rico y en aras de prohibirle a todos los corredores de bienes realizar actuaciones contrarias a los mejores intereses de la profesión y de la industria inmobiliaria de Puerto Rico, es menester de esta Asamblea Legislativa prohibir la práctica a todo corredor de seguros de ofrecer o continuar ofreciendo una propiedad a la venta o en arrendamiento, cuando la misma no se encuentre disponible, so color de obtener negocios sobre otras propiedades vacantes para realizar algún negocio jurídico. Con esta medida se fortalece la credibilidad en nuestro mercado inmobiliario, tan necesario para el desarrollo económico de cualquier sociedad y se envía un mensaje a los corredores de seguros que este tipo

de acción proscrita por esta Ley, atenta seriamente contra la integridad y la buena práctica de la profesión en Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 31 de la Ley 10-1994, según enmendada, para que 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) ...

(23) Ofrecer o continuar ofreciendo una propiedad a la venta, o en arrendamiento, cuando la misma no se encuentre ya disponible, so color de obtener negocios sobre otras propiedades disponibles para realizar algún negocio jurídico. A tales fines, cuando sea final la transacción de compra o de arrendamiento de la propiedad, el corredor tendrá un término máximo de setenta y dos (72) horas para excluir dicha propiedad de cualquier listado de propiedades disponibles o para informar que la misma ya ha sido vendida y/o arrendada.”

Sección 2.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.