Num. 1375
25 de septiembre de 1970 - 4:20 P. M.
Aprobado: Fernando Chardon
Secretario de Estado

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
OFICINA DE ASUNTOS MONOPOLISTICOS
SAN JUAN, PUERTO RICO

Por: Lourdes I. de Pierluisi
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO SOBRE COMPETENCIA JUSTA NUMERO 4 (REGULANDO EN PUERTO RICO LA VENTA DE TERRENOS LOCALIZADOS FUERA DE PUERTO RICO) PARA LA EJECUCION DE LA LEY NUMERO 77 DE 25 DE JUNIO DE 1964

Artículo I - Autoridad

El presente reglamento se adopta y promulga en conformidad con la autoridad conferida a la Junta Especial Sobre Prácticas Injustas de Comercio y a la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia de Puerto Rico, por los Artículos 3(3) y 16(a)(5) de la Ley Número 77 de 25 de junio de 1964, según enmendada.

Artículo II - Propósitos

El objeto de este Reglamento es proscribir ciertas prácticas injustas y engañosas que han surgido en el negocio de venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico y proveer el mecanismo administrativo necesario para la adecuada fiscalización del mismo.

Debido a nuestro vertigionoso crecimiento económico, el ingreso promedio por persona en Puerto Rico ha aumentado en un ciento once por ciento (111%) en los últimos diez años, facilitando así el diario vivir y permitiendo que se canalice una mayor cantidad de recursos hacia las numerosas y atractivas inversiones que se encuentran al alcance de los puertorriqueños. Siendo la compraventa de bienes raíces un negocio sumamente lucrativo en Puerto Rico, es pues, lógico que durante los últimos años un mayor número de puertorriqueños haya demostrado interés en este tipo de inversión, dedicándose a adquirir propiedades, no tan sólo en Puerto Rico, sino también en el exterior.

Actualmente, Puerto Rico es un mercado atractivo, donde cada día más y más compañías extranjeras establecen oficinas o contratan los servicios de agentes vendedores con el propósito de incrementar sus ventas y abrirse campo entre nuestros consumidores. Se ha creado un área de intensa competencia donde cada corporación o entidad mercantil hace todo lo posible por atraer clientes. En muchas ocasiones el deseo y esfuerzo en esta gestión hace que se utilicen prácticas competitivas indeseables que afectan adversamente el bienestar de nuestra economía en general y de nuestros consumidores en particular. Si a ésto le añadimos que en ocasiones el comprador no

está bien informado, es un tanto crédulo y tiene un nivel de educación bajo, con un conocimiento limitado del idioma inglés, nos encontramos ante una situación de vulnerabilidad por parte de un gran número de nuestros consumidores, que de no regularse podría dar lugar a que se causara grave detrimento a los intereses económicos de nuestra ciudadanía.

Conscientes de esta situación cada día más frecuente en Puerto Rico, la Oficina de Asuntos Monopolísticos, conjuntamente con la Junta Especial Sobre Prácticas Injustas de Comercio, celebró vistas públicas con el propósito de escuchar las declaraciones de las personas interesadas. Como resultado de éstas y de la investigación posteriormente realizada, la Oficina de Asuntos Monopolísticos, llegó a la conclusión que, de continuar dichas ventas en Puerto Rico sin ninguna medida regulatoria, se estaría frustrando la política pública esbozada por la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964.

Artículo III - <u>Definiciones</u>

Para los propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que se expresa, excepto cuando el contexto claramente indique un significado diferente.

1- "Propietario o vendedor": Cualquier persona debidamente inscrita en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, que se dedique a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla, ya sea por medio de contratos de ventas a plazos o de contado.

2- "Dedicarse a la venta en Puerto Rico" o "Venta en Puerto Rico": Se entenderá que cualquier persona se dedica a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla cuando directa o indirectamente suela ofrecer o vender dichos bienes por medio de contratos de ventas a plazos o de contado ya sean éstos perfeccionados en o fuera de la Isla, en beneficio propio o de una tercera persona, fuera ésta o no el propietario de dichos inmuebles. Disponíendose que no se considerará como "dedicarse a la venta" para propósitos de este Reglamento, el ofrecimiento o la venta esporádica en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla.

3- "Inscripción Inicial": La primera inscripción en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia de cualquier información o material de promoción relacionada con bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

4- "Inscripción Subsiguiente": Cualquier inscripción hecha ante la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia de información o material de promoción o venta relacionado con bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial; o cualquier alteración a la información o material de promoción o venta relacionado con bienes inmuebles que haya sido objeto de una inscripción inicial.

5- "Contrato de Venta": Se entenderá como contrato de venta cualquier contrato que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, transfiera o se comprometa a transferir el título de un bien inmueble localizado fuera de Puerto Rico.

6- "Persona": Tendrá el significado que para este término se ofrece en el Artículo I de la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964, según nemendada.

7- "Isla": Significará la Isla de Puerto Rico y territorios adyacentes comprendidos bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Serán sinónimos de Isla los términos "Puerto Rico" y "Estado Libre Asociado".

Artículo IV - <u>Registro de Propietarios y Vendedores</u>

(A) Ninguna persona podrá dedicarse a la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico por medio de contratos de ventas a plazos o de contado, a menos que esté debidamente registrada en la Oficina de Asuntos Monopolísticos y haya obtenido un certificado de registro de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento.

(B) La Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia llevará un registro de toda persona que se dedique a la venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla, cuando la venta de tales bienes se efectúe en Puerto Rico o cuando cualquier promoción de clientela se lleve a cabo aquí con respecto a éstos.

(C) Se enviará a la Oficina de Asuntos Monopolísticos un formulario de registro para solicitar inscripción como propietario o vendedor. Dicho formulario se someterá por escrito, bajo juramento y deberá incluir lo siguiente:

1.- El nombre o razón social del solicitante, la dirección de su oficina principal, dirección de cualquier agente representante o sucursal establecida en Puerto Rico, si alguna.

2.- Nombre y dirección de toda persona con participación o interés en el negocio, ya sea como principal, oficial y director o en calidad de asociado, especificando la extensión, calidad y título de la participación de cada uno en la operación del negocio.

3.- Un recuento de experiencias comerciales pasadas y un certificado de buena conducta de la Policía de Puerto Rico.

4.- Nombre y dirección de todos los vendedores, incluyendo el correspondiente certificado de inscripción expedido por la Oficina de Asuntos Monopolísticos.

La Oficina de Asuntos Monopolísticos se reserva el derecho a pedir al solicitante cualquier información adicional que estime necesaria.

Artículo V - Actos o Prácticas Proscritas

Por la presente se proscriben los siguientes actos o prácticas específicas utilizadas en la oferta de venta o venta en Puerto Rico de bienes inmuebles localizados fuera de la Isla mediante contratos de ventas a plazos o de contado:

1) El ofrecer vender o vender directa o indirectamente en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados fuera de la Isla sin mediar la previa inscripción correspondiente en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

2) La cancelación del contrato de venta de un bien inmueble por falta de pago, sin el previo envío de un aviso de cancelación al comprador con suficiente antelación, de modo que éste pueda ponerse al día en sus pagos, en caso de así desearlo.

3) Cualquier sustitución, cambio o alteración en el bien inmueble objeto de un contrato efectuado unilateralmente, sin el consentimiento del comprador.

4) La doble venta de un bien inmueble.

5) El ofrecer vender o vender un solar no segregado, dando la impresión de que este ya está segregado cuando en la realidad aún no lo esté.

6) El ofrecer vender o vender solares sin especificar la fecha en que dicho solar o solares serán entregados, el tiempo que tomará el desarrollo de la subdivisión de la finca donde éstos se encuentren ubicados, las secciones de la subdivisión que estén desarrolladas al momento de la oferta o venta y/o en general, la etapa de desarrollo en que se encuentre el proyecto.

7) El ofrecer vender o vender cualquier otro tipo de bienes inmuebles sin especificar la fecha en que serán entregados y la etapa de desarrollo en que se encuentren a la fecha de la transacción.

8) El ofrecer vender o vender solares ubicados en terrenos pantanosos, arenosos o que posean cualquier otra característica que haga gravoso o inapropiado la proyectada utilización de los mismos sin antes explicarle esta circunstancia al comprador.

9) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles cuando la descripción que se dé de ellos o 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 tienen facilidades de luz, agua y alcantarillado o, en su defecto, no se especifique el período de tiempo que tomará la instalación efectiva de estas facilidades o la forma en que éstas podrán obtenerse; o cuando, de haber canales en la subdivisión donde ubique el inmueble, no se especifique 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, la profundidad y el ancho de los mismos.

10) El ofrecer 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 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.

11) El ofrecer vender o vender directa o indirectamente un bien inmueble bajo la promesa de devolución de los anticipos, depósitos y/o mensualidades devengadas, 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 el comprador no pueda efectuar la visita dentro del término estipulado.

12) El ofrecer 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 la propiedad, y en específico la cantidad anual a pagarse al Estado por contribución sobre la misma.

b) Quien acarreará la deuda contributiva durante el período de tiempo en que se estén pagando los plazos adeudados por la compra de dicho solar y, si ésta recayere sobre el comprador, la porción del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a este concepto.

c) 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.

13) El ofrecer vendeor o vender bienes inmuebles sin especificar en el contrato quien 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 ésto correspondiese al comprador,

la porción del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a tal concepto.

14) El ofrecer 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 del total de la mensualidad adeudada que se dedicará a este concepto.

15) La venta de bienes inmuebles a un comprador que no sepa leer, sin encontrarse presentes dos testigos que le conozcan y que le lean en su totalidad el contrato en el cual dicho comprador va a participar.

16) 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 desapercibida, la advertencia al comprador de que no debe firmar el contrato sin antes haberlo leído en su totalidad.

17) El ofrecer excursiones en o fuera de Puerto Rico con el único propósito de lograr que las personas compren bienes inmuebles sin antes explicarle 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.

18) El que un propietario o vendedor debidamente inscrito o su agente o empleado venda u ofrezca a la venta bienes inmuebles, sin antes haber radicado en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, durante la primera semana del mes en cuestión, un informe de todas las ventas llevadas a cabo durante el mes anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 6 de este Reglamento.

19) El publicar o trasmitir o hacer que se publique o trasmita 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 radicado en la Oficina de Asuntos Monopolísticos una copia fiel y exacta de la información a ser publicada, incluyendo copia del contrato a ser otorgado y

cualquier fotografía o dibujo de las facilidades y condiciones físicas de dicha propiedad.

20) El no utilizar el idioma español en todo contrato de venta de bienes inmuebles; en cualquier otro documento cuyo propósito sea el conceder una opción al título o que en cualquier forma refleje la transacción que se ha llevado a cabo; en cualquier material de promoción cuyo propósito sea el inducir a una persona a comprar, directa o indirectamente un bien inmueble; o en cualquier otra documentación directa o indirectamente relacionada con la transacción.

21) El radicar en la Oficina de Asuntos Monopolísticos información falsa e incompleta, ya sea información requerida por ésta con el propósito de expedir un certificado de inscripción o cualquier otra información que dicha Oficina estime necesaria para la implementación de este Reglamento.

22) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando como promoción el que dicho inmueble se encuentra ubicado "cerca de" cualquier lugar determinado, sin especificar la distancia, en millas, entre el inmueble y el lugar mencionado.

23) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sin especificar la distancia, en millas, entre éstos y el poblado más cercano.

24) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sobre los cuales existe alguna limitación, restricción o reserva, ya fuere de derechos minerales o de cualquier otra naturaleza, sin antes explicarle detalladamente al comprador en que consiste ésta.

25) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando pagarés, sin antes explicar detalladamente al comprador las características y consecuencias del instrumento legal que va a firmar.

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

los compradores.

27) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles sin el previo cumplimiento de todas las leyes, reglamentos u órdenes relacionadas con la venta u ofrecimiento para la venta de bienes inmuebles de Puerto Rico y del país o estado de los Estados Unidos donde éstos estuvieren localizados.

28) El ofrecer vender o vender bienes inmuebles utilizando fraude o engaño, dejando en el comprador una impresión errónea de las características inmuebles, de las condiciones de venta o de cualquier aspecto relacionado con la transacción.

Artículo VI - Informes Mensuales

Todo propietario y vendedor debidamente inscrito y/o su agente o empleado deberá, durante la primera semana de cada mes, someter a la Oficina de Asuntos Monopolísticos un informe de todas las ventas efectuadas durante el mes anterior. Dicho informe deberá ser jurado e incluir el nombre y dirección de los compradores; la localización exacta, cabida, colindancias y descripción correspondiente a cada bien inmueble; el monto de los anticipos, depósitos y demás condiciones de financiamiento; nombre y dirección del vendedor que llevó a cabo la venta y cualquier otra información necesaria para mantener a la Oficina de Asuntos Monopolísticos completamente informada sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico. Esta Oficina podrá requerir del propietario o vendedor cualquier otra información que estime necesaria para velar por el fiel cumplimiento de este reglamento.

Artículo VII - Documentos e Información a Radicarse en la Oficina de Asuntos Monopolísticos

1) Todo propietario y vendedor debidamente inscrito o su agente o empleado deberá radicar ante la Oficina de Asuntos Monopolísticos copia de: toda información sobre ofertas de venta de bienes inmuebles, de todo material de promoción relacionado con las mismas, de todo documento que se utilizará en la transacción y de toda información requerida por la Oficina de Asuntos Monopolísticos que dicha Oficina crea necesaria para la implementación de este Reglamento.

2) Además de toda la información requerida en la subsección (1) de este artículo, deberá radicarse en la Oficina de Asuntos Monopolísticos copia de: cualquier alteración o cambio efectuado que no conste en la información o documentación requerida por dicha subsección (1); de cualquier nueva información o material de promoción requerida por la subsección (1) relacionada con bienes inmuebles para los cuales ya se ha efectuado una radicación inicial.

3) El dejar de radicar cualquier información o documentación requerida en las subsecciones (1) y (2) de este artículo o el radicar información y documentación falsa y/o incompleta resultará en violación de las subsecciones del Artículo V de este Reglamento.

Artículo VIII - Disposición de Transición

Se conceden tres (3) meses a partir de la vigencia de este reglamento de acuerdo con el Artículo X, para que todas las personas, dedicadas a este negocio en Puerto Rico cumplan con los requisitos de inscripción y radicación de informes y documentación establecidos en los Artículos IV, VI y VII.

Artículo IX - Separabilidad

Si cualquier parte, sección, párrafo o cláusula de este reglamento fuere declarado inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto del mismo, sino que su efecto quedará limitado a la parte, sección, párrafo o cláusula de este reglamento que hubiera sido declarado inconstitucional.

Artículo X - Promulgación y Vigencia

Este Reglamento se promulga de conformidad con la autoridad de Ley expresada en el Artículo I, para tener vigencia al cumplirse con los requisitos de la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, según ha sido enmendada.

CERTIFICACION

POR LA PRESENTE CERTIFICO, que este Reglamento fue aprobado por la Junta Especial Sobre Prácticas Injustas de Comercio en

reunión ordinaria de fecha 15 de julio de 1970, sin embargo, el mismo no comenzará a regir hasta tanto no se cumpla con los requisitos de la Ley 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada, 3 LPRA-1041 a 1059.

Miriam Naveira de Rodón

Miriam Naveira de Rodón
Secretaria