29 Núm. 2649
Fecha: 29 de mayo de 1980 3:05 p.m.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
OFICINA DE ASUNTOS MONOPOLISTICOS
SAN JUAN, PUERTO RICO

Aprobado: Pedro R. Vázquez
Secretario de Estado

Por: [signature]
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO SOBRE COMPETENCIA JUSTA NUMERO V (REGULANDO EN PUERTO RICO EL NEGOCIO DE BIENES RAICES LOCALIZADOS EN PUERTO RICO)

PARA LA EJECUCION DE LA LEY NUMERO 77 DE 25 DE JUNIO DE 1964

ARTICULO I - Autoridad

El presente Reglamento se adopta y se promulga de 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(b) y 16(a) (5) de la Ley Núm. 77 del 25 de junio de 1964, según enmendada.

ARTICULO II - Propósitos

El objeto de este Reglamento es regular las transacciones que envuelven bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, estableciendo las medidas necesarias a ese fin y proscribiendo ciertas prácticas injustas y engañosas que han surgido en la operación del mismo.

El negocio de bienes raíces en nuestra isla es una de las actividades que más impacto tienen en nuestro desarrollo económico social. El auge económico en Puerto Rico para la década pasada ha tenido un incremento anual de un diez por ciento (10%), motivando así que gran parte de los recursos económicos de la sociedad puertorriqueña se inviertan en bienes inmuebles. Por consecuencia, el

negocio de bienes raíces se ha convertido en uno sumamente lucrativo. Si a esto le añadimos una fácil entrada, nos encontramos con un negocio altamente competitivo, en el cual cada día aparece una nueva firma con el propósito de abrirse campo dentro de nuestros consumidores. En esta lucha por atraerse a un cliente, el deseo y esfuerzo crea tal situación que conlleva a que se utilicen prácticas indeseables que afectan el bienestar de nuestra economía en general y a nuestros consumidores en particular. Al no estar bien informado un consumidor, se crea una situación de vulnerabilidad que en algunos casos conlleva gran detrimento a nuestro crecimiento económico.

Es, por tanto, lógico que dicho negocio esté revestido de un gran interés público que demanda la ineludible intervención de nuestro gobierno, a los fines de garantizarle a las partes las más sanas y justas prácticas comerciales. Se hace necesario, por no decir indispensable, el establecer ciertas normas que aseguren tal objetivo. La política normativa oficial que se debe trazar tiene que ir primordialmente dirigida a proteger al consumidor, asegurándoles, además, una justa participación a los corredores y vendedores de bienes raíces y otras personas dedicadas a esta empresa, pero exigiéndole a la vez ciertas cualificaciones y normas de conducta compatibles con los más sanos principios mercantiles. Se han recibido numerosas querellas de personas, las cuales han sido víctimas de prácticas indeseables o poco escrupulosas, prácticas que están en flagrante contravención a estos principios. Nos damos cuenta entonces que hay una necesidad de reglamentar este negocio, para evitar así los problemas con que se está encontrando el público en general y los corredores y vendedores de bienes raíces bonafide.

Conscientes de esta situación, 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 personas interesadas. Como resultado de éstas y de la investigación posteriormente realizada, la Oficina de Asuntos Monopolísticos llegó a la conclusión que, de continuar dicho negocio en Puerto Rico sin ninguna medida reglamentaria, se estaría frustrando la política pública esbozada por la Ley Número 77 del 25 de junio de 1964, según enmendada.

ARTICULO III - Definiciones

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- Corredor de Bienes Raíces: Cualquier persona debidamente inscrita en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia que actúe en Puerto Rico como intermediaria o en otra forma en la compra, venta, alquiler, permuta o administración de bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado.

2- Vendedor de Bienes Raíces: Cualquier persona debidamente inscrita en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia que, debidamente empleada por un "Corredor de Bienes Raíces" se dedique en Puerto Rico, a nombre y en representación del corredor, a la compra, venta, alquiler, permuta o administración de bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado.

3- Propietario Vendedor: Cualquier persona dueña de un bien inmueble localizado en el Estado Libre Asociado que solicite los servicios de un "Corredor de Bienes Raíces" o "Vendedor de Bienes

Raíces" para llevar a cabo una transacción relacionada con dicho bien inmueble.

4- Propietario Comprador: Cualquier persona que sea la parte adquirente en la compraventa de un bien inmueble localizado en el Estado Libre Asociado.

5- Dedicarse al Negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico: Cualquier corredor o vendedor de bienes raíces se dedica al negocio de bienes raíces en Puerto Rico cuando sirve de intermediario entre dos o más personas en cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de un bien inmueble localizado dentro de la isla. Disponiéndose que no se considerará como "dedicarse a la venta" para propósitos de este Reglamento cualquier tipo de transacción esporádica relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de un bien inmueble en la que el corredor o vendedor de bienes raíces sea el propietario de dicho bien inmueble y actúe en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes.

6- 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 en el Estado Libre Asociado.

7- Depósito: Se entenderá como depósito o adelanto aquella suma que un cliente entregue a un corredor o a un vendedor de bienes raíces antes de efectuarse una transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de un bien inmueble localizado dentro de la isla, la cual dicho corredor o vendedor acepta, comprometiéndose así a llevar a cabo todas las diligencias necesarias para que dicha transacción sea realizada.

8- Organismos Privados en el Negocio de Bienes Raíces: Se entenderá por organismos privados en el negocio de bienes raíces cualquier asociación privada cuyos miembros se dediquen al negocio de bienes raíces, ya sea como corredor o vendedor, y cuyo propósito sea el implementar normas y programas con miras al ulterior desarrollo de dicho negocio.

9- Servicio Múltiple de Propiedades Disponibles ("Multiple Listing Service Program"): Se entenderá por Servicio Múltiple de Propiedades Disponibles ("Multiple Listing Service Program") cualquier tipo de programa, ya sea implementado por un grupo de corredores o vendedores no miembros de una misma entidad comercial o por un organismo privado en el negocio de bienes raíces, mediante el cual los corredores y vendedores que forman parte de él incluyen propiedades en una lista, haciendo posible que toda propiedad así incluída pueda ser objeto de una transacción por cualquier otro corredor o vendedor participante.

10- Persona: Tendrá el significado que para este término se ofrece en el Artículo 1 de la Ley Núm. 77 del 25 de junio de 1964, según enmendada.

11- Estado Libre Asociado: Significará la isla de Puerto Rico y sus territorios adyacentes. Serán sinónimo de Estado Libre Asociado los términos "Puerto Rico" e "Isla".

12- Causa Justificada, Porciento Razonable Deducible o Retención Indebida de Documentos: Se determinarán tomando en consideración aquellas circunstancias específicas de cada caso en particular a la luz de las disposiciones de ley sobre la materia, la correspondiente reglamentación y, en ausencia de ésta, lo que proceda en equidad.

ARTICULO IV - Registro de Corredores y Vendedores

(a) Ninguna persona podrá dedicarse en Puerto Rico al negocio de bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado 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 en Puerto Rico al negocio de bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado, ya sea como corredor o como vendedor.

(c) Al solicitar la inscripción correspondiente, todo corredor de bienes raíces someterá a la Oficina de Asuntos Monopolísticos un formulario de registro. Dicho formulario se someterá por escrito, debidamente juramentado ante notario y deberá incluir lo siguiente:

1- El nombre o razón social del solicitante, la dirección de su oficina principal y la dirección de cualquier sucursal, si alguna.

2- El 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 detallado de la preparación académica del solicitante.

4- Un recuento de actividades comerciales pasadas en el negocio de bienes raíces.

5- Un Certificado de Buena Conducta expedido por la Policía del Estado Libre Asociado.

6- El nombre y dirección de todos los vendedores en su empleo.

7- Una copia del correspondiente Certificado de Inscripción de cada vendedor en su empleo expedido por la Oficina de Asuntos Monopolísticos.

(d) Todo vendedor de bienes raíces someterá a la Oficina de Asuntos Monopolísticos un formulario de registro para solicitar la inscripción correspondiente. Dicho formulario se someterá por escrito, debidamente juramentado ante notario y deberá incluir lo siguiente:

1- El nombre y dirección de corredor o entidad comercial para quien trabaja o comenzará a rendir sus servicios.

2- Un recuento detallado de su preparación académica.

3- Un recuento de sus experiencias comerciales pasadas en el negocio de bienes raíces.

4- Un Certificado de Buena Conducta expedido por la Policía del Estado Libre Asociado.

(e) La Oficina de Asuntos Monopolísticos se reserva el derecho a requerir del solicitante cualquier información adicional que estime necesaria.

ARTICULO V - Actos o Prácticas Proscritas

POR LA PRESENTE SE PROSCRIBEN LOS SIGUIENTES ACTOS O PRACTICAS ESPECIFICAS UTILIZADAS POR CORREDORES Y VENDEDORES DEDICADOS AL NEGOCIO DE BIENES RAICES EN PUERTO RICO.

A- Actos o Prácticas Proscritas a Vendedores y Corredores en General

1- El hacer una promesa a un cliente con el propósito de tratar de inducirlo o de persuadirlo a llevar a cabo un negocio a sabiendas de que dicha promesa no será cumplida.

2- El utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio.

3- El emplear un curso de falsa representación por medio de agentes, vendedores u otros medios de promoción con el propósito de engañar a la ciudadanía para asegurarse así una mayor clientela.

4- El actuar en representación de más de una parte en una transacción sin el conocimiento o consentimiento expreso de éstas.

5- El retener indebidamente cualquier documento relacionado con una transacción de bienes raíces o el no informar a un cliente sobre cualquier suma de dinero y documento relacionado con la transacción de bienes raíces.

6- El llevar a cabo una campaña de promoción con el propósito de atraer más clientes a sabiendas de que la promoción empleada es falsa y no concuerda con la realidad.

7- El inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es beneficiar al corredor o vendedor.

8- El incurrir en desfalco y/o malversación de fondos bajo su custodia.

9- El incurrir en falsificación de documentos parte de una transacción.

10- El ofrecer propiedad a la venta sin el conocimiento del propietario de ésta.

11- El solicitar propiedades por medio de agentes, vendedores u otros medios de promoción, ofreciendo sus servicios como corredor o vendedor de bienes raíces o explicando que tiene uno o varios clientes potenciales para la susodicha propiedad, cuando en la realidad el propietario de dicha propiedad no tiene la intención de venderla o no existen clientes interesados en adquirir tal propiedad.

12- El incurrir en un acto fraudulento y/o de mala fé en el curso de las transacciones comerciales relacionadas con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de bienes raíces localizados en Puerto Rico.

13- El depositar fondos de un cliente conjuntamente con fondos propios.

14- El negarse a producir cualquier documento o registro relacionado con una transacción de bienes raíces llevada a cabo por dicho corredor o vendedor cuando la Oficina de Asuntos Monopolísticos, como resultado de una querella o por motu propio, esta investigando la transacción en cuestión o las actividades de corretaje llevadas a cabo por este corredor o vendedor.

15- El anunciar la venta, compra, alquiler, permuta o administración de una propiedad de tal manera que parezca que la oferta para esta venta, compra, alquiler, permuta o administración la hace una persona que no se dedica al negocio de bienes raíces en Puerto Rico.

16- El utilizar en cualquier anuncio y/o medio de promoción una dirección postal o un número de teléfono sin expresar el nombre comercial empleado por el corredor o vendedor o el nombre bajo el cual se obtuvo el certificado para dedicarse al negocio de bienes raíces en Puerto Rico.

17- El hacer uso de información que ha recibido en el transcurso de sus actividades como corredor o vendedor de bienes raíces para adquirir, en carácter personal, una propiedad con ánimo de especular con la misma.

18- El representar ganancias futuras que podrían resultar de la reventa de una propiedad cuando en la realidad no se tiene seguridad sobre dichas ganancias.

19- El inducir a otra persona para que viole cualquiera de las disposiciones de este Reglamento o para que incurra en un acto contrario a la ley bajo la cual se promulga el mismo y al orden público.

20- El no suministrar al propietario vendedor, dentro de un período razonable de tiempo después de consumada la transacción, un estado de cuenta detallando todos los recibos y desembolsos llevados a cabo por dicho corredor a nombre de tal propietario vendedor.

21- El no enviar al propietario comprador, dentro de un período razonable de tiempo después de consumada la transacción, un estado de cuenta detallando todos los recibos y desembolsos llevados a cabo por el corredor o vendedor a nombre de tal propietario comprador.

22- El aceptar un depósito del comprador antes de llevar a cabo una transacción de compraventa de bienes raíces cuando exista una duda razonable sobre la capacidad del comprador de cualificar para el financiamiento necesario para llevar a cabo tal transacción o cuando se duda que dicha transacción pueda ser llevada a cabo.

23- El concertar con cualquier cliente un contrato autorizando que el corredor o vendedor actúe como el agente exclusivo en la venta de dicha propiedad sin antes informar al cliente sobre los alcances de esta exclusividad.

24- El vender una propiedad por más dinero del acordado con el propietario vendedor sin informar a éste dicha ganancia adicional, apropiándose la misma o cediéndosela a un tercero.

25- El vender una propiedad no existente o que en la realidad no concuerde con la descripción dada por el corredor o vendedor.

26- El cobrar comisión, salvo en aquellos casos en que éstos han acordado dividirse la totalidad de la misma, tanto del propietario

vendedor como del propietario comprador que integran la transacción efectuada.

27- El aceptar depósitos u opciones de un cliente en relación con una transacción que se halla sujeta a una condición específica cuando en realidad el corredor o vendedor no tiene intención de cumplir con tal disposición o a sabiendas de que es imposible cumplirla.

28- El efectuar la venta de una propiedad dando la impresión al comprador de que ésta se encuentra debidamente registrada, a sabiendas de que no lo está.

29- El retener cualquier suma de dinero anticipada cuando no se lleva a cabo la transacción o gestión objeto del anticipo por falta del vendedor o del corredor de bienes raíces o del propietario vendedor; o retener de cualquier suma de dinero anticipada al corredor o vendedor de bienes raíces un porciento en exceso del que resulte razonable por concepto de las diligencias y los gastos efectuados, cuando no se lleva a cabo la transacción o gestión objeto del anticipo sin mediar falta del comprador, del vendedor o corredor de bienes raíces o del propietario vendedor.

30- El que corredores y/o vendedores acuerden entre sí el fijar el porciento que cada corredor puede cobrar como comisión en todo acto relacionado con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de un bien inmueble.

31- El ofrecer, comprar, vender, alquilar, permutar o administrar directa o indirectamente en Puerto Rico, bienes raíces localizados en el Estado Libre Asociado sin mediar la previa inscripción correspondiente en la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

B- Actos o Prácticas Proscritas a Vendedores Exclusivamente

1- El representar a otro corredor que no sea el que lo empleó sin el consentimiento tanto de éste como del corredor a quien actualmente le presta sus servicios.

2- El aceptar una comisión por concepto de servicios prestados en su actuación como vendedor de cualquier otra persona que no sea el corredor para quien trabaja sin mediar el consentimiento de las partes interesadas en la transacción.

C- Actos o Prácticas Proscritas a Organismos Privados en el Negocio de Bienes Raíces

1- El fijar el porciento que sus miembros pueden cobrar como comisión.

2- El limitar el derecho de cualquiera de sus miembros a cobrar la tarifa o comisión que éste estime pertinente.

3- El fijar, mantener y/o sugerir el porciento que deba usarse como base en la división de comisiones entre el corredor o vendedor que ejecuta la transacción de venta de la propiedad y aquél que la incluyó en el Servicio Múltiple de Propiedades Disponibles ("Multiple Listing Service Program").

4- El requerir que toda lista de propiedades disponibles para la venta sea propiedad exclusiva de los miembros del programa de Servicio Múltiple de Propiedades Disponibles ("Multiple Listing Service Program") prohibiendo así que estas listas estén accesibles a otros corredores no participantes del programa.

5- El fijar el valor mínimo que una propiedad puede tener para formar parte del programa de Servicio Múltiple de Propiedades Disponibles ("Multiple Listing Service Program").

6- El establecer el pago de un porciento mínimo a manera de comisión que los corredores o vendedores deberán pagar a dicho organismo cada vez que efectúen una transacción.

ARTICULO VI - Penalidad

Toda violación o tentativa de violación a cualquiera de las disposiciones de este Reglamento por parte de un corredor, vendedor de bienes raíces y/u organismo privado en el Negocio de Bienes Raíces estará sujeto a las penalidades aplicables al Artículo 3 de la Ley Núm. 77 del 25 de junio de 1964, según enmendada.

ARTICULO VII - Disposición Sobre Transición

Se conceden noventa (90) días a partir de la vigencia de este Reglamento de acuerdo con su Artículo IX para que todas las personas dedicadas en Puerto Rico a este negocio cumplan con los requisitos de inscripción y radicación de informes y documentación establecidos en el Artículo IV.

ARTICULO VIII - 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 hubiere sido declarado inconstitucional.

ARTICULO IX - 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, 3 L.P.R.A. 1041 a 1059, según ha sido enmendada.

******

CERTIFICACION

CERTIFICO que el presente Reglamento incluye las enmiendas al Reglamento Sobre Competencia Justa Núm. V previamente adoptado, las cuales fueron aprobadas el 3 de octubre de 1979 en la reunión ordinaria de la Junta Especial Sobre Prácticas Injustas de Comercio.

Ralph T. Skelly González
Secretario, Junta Especial Sobre
Prácticas Injustas de Comercio

Vo. Bo.

Miguel A. Giménez Muñoz
Secretario de Justicia