25 Núm. 2874
Fecha: mayo 4 1982 3:35 p.m.
Aprobado: Carlos S. Quirós
Secretario de Estado
Por: ...
Secretario Auxiliar de Estado Int.

JUNTA EXAMINADORA DE CORREDORES DE BIENES RAICES

R E G L A M E N T O

Reglamento promulgado por la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico para la implementación de la Ley Número 139, aprobada el 14 de junio de 1980.

Artículo 1 - ALCANCE Y PROPOSITO DE REGLAMENTO

Este Reglamento tiene como propósito instrumentar la Ley Número 139, aprobada el 14 de junio de 1980, para autorizar la práctica de la profesión de Bienes Raíces en Puerto Rico mediante la concesión de la correspondiente licencia a aquellas personas que reunan los requisitos y condiciones prescritas por dicho estatuto.

Este Reglamento se promulga de conformidad con la autoridad que le confiere a la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces el inciso (b) de la Sección 10 de la Ley Núm. 139, aprobada el 14 de junio de 1980.

Artículo 2 - DEFINICIONES

Las frases o términos de uso general que a continuación se expresan tendrán el siguiente significado en la interpretación de este Reglamento:

a) Corredor de Bienes Raíces - la persona que, poseyendo la licencia para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces que expidirá la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico, actúe habitualmente como intermediario, mediante pago o promesa de pago de una comisión mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo una transacción de

compraventa, promesa de venta, opción de compra, permuta, alquiler, administración de propiedades o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compra, promesa de venta, alquiler, administración o permuta de bienes raíces localizados en o fuera de Puerto Rico; disponiéndose, sin embargo, que no se considerará como dedicarse al negocio de bienes raíces en Puerto Rico, para propósitos de esta ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta o administración de un bien inmueble en la que el vendedor sea el propietario de dicho inmueble y actúe en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes.

b) Junta - La Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico.

c) Licencia - la autorización oficial expedida por la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces.

d) Libro de Actas - el libro donde aparecen todos los procedimientos de la Junta, sus resoluciones y actuaciones.

e) Registro de Licencias - el libro donde se lleva una relación fiel y exacta de las licencias otorgadas, denegadas, suspendidas o revocadas.

f) Secretario Ejecutivo - Oficial de la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia encargado de brindar la asistencia administrativa para el mejor funcionamiento de la Junta.

g) Ley - la Ley Número 139 del 14 de junio de 1980.

h) Reglamento - el Reglamento que, en virtud de la Ley Número 139, del 14 de junio de 1980, promulga la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces.

Artículo 3 - CREACION DE LA JUNTA

La Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces está adscrita al Departamento de Justicia por la Sección 3 de la Ley Número 139 del 14 de junio de 1980 y está compuesta de cinco (5) miembros, cuatro (4) de los cuales son nombrados por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado y un quinto miembro que representará el interés público y será nombrado por el Secretario de Justicia de entre los abogados adscritos a dicho Departamento.

Artículo 4 - REQUISITOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

(a) Gozar de buena reputación

(b) Ser mayor de edad

(c) Los miembros corredores de bienes raíces deberán gozar de reconocida competencia profesional, con no menor de tres (3) años de experiencia.

Artículo 5 - TERMINOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Los nombramientos iniciales de los miembros de la Junta se harán en la siguiente forma: uno (1) por un término de un(1) año, dos (2) por un término de dos (2) años; uno (1) por un término de tres (3) años y uno (1) por un término de cuatro (4) años. Los nombramientos siguientes se harán por un período de cuatro (4) años. Los miembros de la Junta ocuparán sus puestos hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos.

Las vacantes que ocurran en la Junta serán cubiertas en la misma forma que se hacen los nombramientos originales. El término del miembro que ocupe una vacante se extenderá por el término que reste a su antecesor.

Ninguna persona podrá ser miembro de la Junta por más de dos (2) términos consecutivos.

Artículo 6 - REUNIONES DE LA JUNTA Y ELECCION DEL PRESIDENTE

La Junta celebrará por lo menos dos (2) reuniones al año para la consideración y resolución de sus asuntos, pero podrá reunirse cuantas veces fuere necesario para la pronta tramitación de sus gestiones y deberes. En su primera reunión los miembros elegirán de entre sí un presidente y cuatro (4) miembros asociados, los cuales ocuparán sus cargos por el término y bajo las condiciones que fijen los reglamentos de la Junta.

El término de duración del cargo de Presidente será por un (1) año, a menos que la Junta decida reelegirlo.

En caso de que vacase la presidencia por cualquier razón, la Junta deberá reunirse dentro de los diez días siguientes a la fecha de la vacante y elegir de entre el resto de sus miembros un presidente quien asumirá el cargo por el resto del período sin expirar, a menos que la Junta lo reelija como Presidente en la fecha en que dispone el Reglamento.

El Secretario Ejecutivo de la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico será el oficial de la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia encargado de brindar la asistencia administrativa para el mejor funcionamiento de la Junta.

Artículo 7 - DEBERES Y FACULTADES DE LA JUNTA

La Junta tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Expedira o denegará las licencias para el ejercicio de la

profesión de corredor de bienes raíces por las razones que se consignan en esta ley. También suspenderá o revocará las licencias previamente otorgadas cuando un foro con competencia, instado por la Oficina de Asuntos Monopolísticos, determine la existencia de violaciones a los preceptos legales pertinentes.

(b) Adoptará un reglamento de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada, que contendrá las disposiciones necesarias para el cumplimiento de sus deberes y las reglas de procedimiento que juzgue conveniente para la tramitación de sus asuntos, dentro del término de un (1) año de haber sido aprobada esta ley.

(c) Llevará un libro de actas de todos sus procedimientos y anotará en libros adecuados sus resoluciones y actuaciones.

(d) Llevará un registro profesional que contendrá una lista fiel y exacta de las licencias otorgadas y denegadas. Dicho registro también contendrá una lista de todas las licencias suspendidas o revocadas luego de que un foro con competencia instado por la Oficina de Asuntos Monopolísticos, haya determinado la existencia de violaciones a los preceptos legales pertinentes.

(e) Adoptará un sello oficial para la tramitación de todas las licencias y demás documentos expedidos por la Junta.

(f) Podrá tomar juramentos, oir testimonios y recibir prueba relacionada con la otorgación o denegación de una licencia.

(g) Podrá expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos y la presentación de datos, documentos e informes que la Junta estime necesarios para la expedición o denegación de una licencia. Si una citación expedida por la Junta no fuese debidamente cumplida, la Junta, por conducto de la Oficina de Asuntos Monopolísticos, podrá comparecer ante cualquier sala del Tribunal

Superior de Puerto Rico y pedir que el Tribunal ordene el cumplimiento de la citación bajo pena de desacato.

(h) Presentará al Secretario de Justicia un informe anual de sus trabajos, dando cuenta del número de licencias expedidas o denegadas. Dicho informe también incluirá las licencias suspendidas o revocadas luego de que un foro con competencia instado por la Oficina de Asuntos Monopolísticos haya determinado la existencia de violaciones a los preceptos legales pertinentes.

Artículo 8 - DEBERES Y FACULTADES DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA

(a) Convocar a reunión a la Junta con diez (10) días de anticipación cuantas veces sea necesario, pero con sujeción a lo dispuesto sobre el pago de dietas en la Sección 9 de la Ley.

(b) Presidir y conducir las reuniones de la Junta.

(c) Asignar el trabajo de revisión de informes, el de análisis de las solicitudes de licencia y la preparación administrativa y corrección de exámenes.

(d) Firmar con cualquiera de los cuatro miembros asociados todos los originales de licencias de Corredor Profesional de Bienes Raíces de Puerto Rico.

(e) Informar al Gobernador sobre vacantes en la Junta no más tarde de diez (10) días después de haber ocurrido las mismas para que éstas se cubran de inmediato.

(f) Delegar la presidencia en su ausencia en uno de los Miembros Asociados.

Artículo 9 - QUORUM

Tres miembros de la Junta constituirán quórum siempre y cuando estén presentes el representante de los intereses de los consumidores

y el representante del interés público. Los acuerdos de la Junta se tomarán por el voto de la mayoría de los miembros presentes.

Artículo 10 -- MINUTAS DE LAS REUNIONES

(a) El Secretario Ejecutivo de la Junta tomará las minutas de cada reunión y redactará las mismas.

(b) Se rendirán informes escritos de todas las reuniones o actividades en que los miembros hayan estado representado a la Junta, y éstos deberán formar parte de la minuta del día.

(c) Las actas deberán pasarse después de celebrada la reunión. Una copia de la misma deberá enviarse con suficiente anterioridad a cada miembro de la Junta para revisión y aprobación en la reunión siguiente.

Artículo 11 -- COMUNICACIONES

Se considerará comunicación oficial toda la dirigida a la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces de Puerto Rico.

(a) Toda comunicación oficial concerniente a pautas, políticas o normas a ser determinadas por la Junta será recibida por el Secretario, y traída a la consideración de los miembros de la Junta en la próxima reunión.

(b) Toda información o consulta interesada por la Junta deberá ser requerida de los organismos pertinentes a través del Secretario.

Artículo 12 -- CONPENSACION, DIETAS Y GASTOS

Cada miembro de la Junta percibirá veinticinco (25) dólares por cada día o porción del mismo en que asista a las reuniones de la Junta, hasta un límite de mil (1,000) dólares anuales, y tendrá derecho a que se le reembolsen los gastos de dietas y millaje

incurridos en gestiones oficiales y necesarias a su cargo, sujeto al cumplimiento de la reglamentación del Departamento de Hacienda que le sea aplicable.

Artículo 13 - REQUISITOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE CORREDOR DE BIENES RAICES

La Junta expedirá licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces a toda persona que cumpla con los siguientes requisitos:

(a) Radicar ante la Junta una solicitud debidamente jurada y en el impreso que a esos efectos dicha Junta provea;

(b) Presentar un Certificado de Buena Conducta otorgado por la Policía de Puerto Rico con no menos de seis meses de vigencia;

(c) Ser mayor de 18 años;

(d) Ser graduado de Escuela Superior o tener certificado de equivalencia;

(e) Aprobar los exámenes que ofrezca la Junta;

(f) Pagar la cantidad de cincuenta (50.00) dólares en cheque certificado o giro postal a nombre del Secretario de Hacienda.

Artículo 14 - EXAMENES A OFRECERSE POR LA JUNTA; TIPO Y MATERIA DE EXAMENES; NORMAS DE PROCEDIMIENTO

(a) La Junta deberá ofrecer anualmente por lo menos dos (2) exámenes para los solicitantes de licencias de corredor de bienes raíces. Tendrá discreción para fijar la fecha y el lugar de los mismos y para celebrar un mayor número de exámenes si lo estiman necesario. La fecha de los exámenes se publicará en un anuncio prominente en dos (2) periódicos de circulación general, dos (2) veces, con treinta (30) días de antelación a la celebración de los mismos.

(b) La Junta deberá incluir en el examen todas las materias propias a la profesión de corredor de bienes raíces al momento de administrarse dicho examen. Por el momento estas materias serán: ética, ventas, procedimientos de financiamientos, subsidios, contratos y sus redacciones, escrituras, contribuciones, inscripciones en el Registro de la Propiedad, "escrow account", las Leyes 139 y 145 de 1980 y el Reglamento Sobre Competencia Justa Núm. V. El examen constituirá de dos (2) partes: Una de preguntas de discusión y otra de preguntas objetivas.

(c) No se dará curso a solicitudes de examen que se reciban después de la fecha señalada para su radicación quedando las mismas pendientes para la sigúiente convocatoria.

(d) Los exámenes se iniciarán exactamente a la hora y día indicados en la convocatoria.

(e) Todo candidato deberá presentar un retrato similar a aquel que haya enviado a la Junta conjuntamente con su solicitud.

(f) Una vez comenzado el examen, ningún candidato podrá retirarse del salón sin autorización del examinador.

(g) Cualquier candidato que violare la disciplina establecida durante un examen pierde el derecho a tomar el mismo.

(h) Podrán permanecer dentro del salón de exámenes únicamente los funcionarios de la Junta y personas por ésta autorizadas.

Artículo 15 - APROBACION DE EXAMENES

(a) El examinado deberá obtener una puntuación mínima de setenta (70) por ciento o más, disponiéndose que aquellos que fracasen podrán tomarlo nuevamente, después de transacurrido seis (6) meses del fracaso.

(b) Después de corregidos los exámenes los miembros de la Junta evaluarán y darán a conocer los resultados.

(c) El Secretario notificará las calificaciones de aprobados o no aprobados a los examinados, y el lugar y la fecha en que deberá prestar la fianza.

(d) A petición por escrito del examinado, los miembros de la Junta podrán revisar las calificaciones dentro del plazo de noventa (90) días a partir de la notificación del resultado obtenido en los exámenes.

(e) Los exámenes podrán destruirse después de los tres (3) meses de haberse notificado los resultados siempre y cuando no se haya solicitado una revisión por el examinado o se haya resuelto cualquier controversia que tenga que ver con el examen.

Artículo 16 - POSESION DE LICENCIA

Ninguna persona, excepto aquellas excepciones que aparecen en la ley, podrán ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces sin tener una licencia expedida por la Junta.

Artículo 17 - DERECHOS A PAGAR

(a) Pagar la cantidad de cincuenta dólares ($50.00) en cheque certificado o giro a nombre del Secretario de Hacienda.

(b) La Junta no expedirá licencia de corredor de bienes raíces a menos que el solicitante haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositado con la Junta una fianza por la suma de cinco mil dólares ($5,000.00). Dicha fianza será aprobada por el Secretario de Hacienda y deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico,

o prestada por el interesado, en efectivo, en cheque certificado expedido a favor del Secretario de Hacienda de Puerto Rico, o con garantía hipotecaria aprobada por éste. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de esta ley y con las reglas y reglamentos que en consonancia con la misma fueren promulgadas. Responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasiones a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo la misma. Dicha fianza deberá estipular además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

(c) La Junta impondrá un cargo de veinticinco dólares ($25.00) por la expedición de duplicados en caso de pérdida.

(d) De no cualificar o aprobar el examen, el aspirante vendrá obligado a pagar cincuenta dólares ($50.00) por cada nueva solicitud a examen.

Artículo 18 - DENEGACION DE LICENCIAS

La Junta podrá negarse a expedir una licencia, luego de notificar a la parte interesada y darle oportunidad de ser oído, cuando:

(a) No reúna los requisitos para obtener la licencia establecidos por esta ley;

(b) Haya ejercido ilegalmente la profesión de corredor de bienes raíces en Puerto Rico;

(c) Haya obtenido o tratado de obtener una licencia de corredor de bienes raíces mediante fraude o engaño;

(d) Haya incurrido en incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión, en perjuicio de tercero;

(e) Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente; o se estableciere ante la Junta mediante peritaje médico su incapacidad; disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto la persona sea declarada nuevamente capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en este reglamento.

(f) Sea narcómano o alcohólico, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en este reglamento.

Artículo 19 - SUSPENSION O REVOCACION DE LICENCIA

La Junta podrá revocar o suspender temporera o permanentemente una licencia expedida de acuerdo a las disposiciones de este reglamento, luego de que un foro con competencia, a instancias de la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia, determine que la parte en cuestión ha realizado cualquier acto proscrito por un estatuto, regla o reglamento pertinente.

Artículo 20 - AUDIENCIAS ANTE LA JUNTA

(a) La Junta, para denegar la concesión de una licencia, podrá, motu propio o mediante querella de persona interesada, iniciar procedimientos bajo las disposiciones de este reglamento.

(b) A la persona afectada por una querella se le notificará por escrito la naturaleza del cargo o de los cargos formulados en su contra y la fecha y sitio en que se ha de celebrar la vista ante la Junta. Dicha notificación se hará con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha en que se ha de celebrar la vista, y podrá diligenciarse personalmente o remitiéndole copia de

la notificación por correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida.

(c) Si después de haber sido debidamente notificado el querellado no comparece a la vista, la Junta podrá proceder a practicar la prueba presentada en su contra y, de acuerdo con la prueba, denegar la expedición de la licencia. Si dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de una orden de la Junta, el querellado demuestra que su incomparecencia fue por causa justa y razonable, la Junta podrá reabrir el caso y permitirle presentar prueba a su favor.

(d) La decisión de la Junta denegando una licencia podrá ser reconsiderada dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de dicha decisión.

Artículo 21 - REVISION ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR

Cualquier persona a quien afecte adversamente alguna decisión final de la Junta, podrá solicitar la revisión de la misma radicando un escrito en el Tribunal Superior de Puerto Rico, dentro de los treinta (30) días siguientes de habérsele notificado dicha decisión final. El escrito de revisión deberá expresar los fundamentos por los cuales se solicita tal revisión. Copia de dicha solicitud deberá entregarse inmediatamente a cualquier miembro de la Junta, luego de lo cual la Junta radicará en el Tribunal una copia certificada del récord sobre el cual se basó la decisión emitida por la Junta.

Artículo 22 - RELACIONES DE RECIPROCIDAD

La Junta establecerá relaciones de reciprocidad sobre concesión de licencia sin examen, directamente con los estados o territorios de los Estados Unidos o con cualquier país extranjero en que se

exijan requisitos similares a los establecidos en esta ley para la obtención de una licencia de corredor de bienes raíces y en los cuales se provea una concesión similar para los licenciados por esta Junta.

Artículo 23 - EFECTO DE LA REVOCACION DE LICENCIA

Después de la revocación de cualquier licencia la Junta no expedirá una licencia a la misma persona dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de la revocación y después de dicho término únicamente cuando la Junta compruebe que el solicitante está debidamente cualificado para ser admitido a la práctica de Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 24 - CLAUSULA DE SALVEDAD

Si por autoridad judicial competente se declarase nula cualquier disposición del presente Reglamento el resto de su articulado permanecerá en vigor para todos los efectos legales.

Artículo 25 - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor luego de radicado en el Departamento del Estado, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Sobre Reglamentos de 1958, Ley Número 112, de 30 de junio de 1957, según enmendada.

CERTIFICACION

POR LA PRESENTE CERTIFICO: que este Reglamento fue aprobado

por la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces en reunión ordinaria de fecha 11 de junio de 1981.

RALPH T. SKELLY GONZALEZ
Presidente
Junta Examinadora de Corredores
de Bienes Raíces