

I N D I C E

5567

PAGINA

ARTICULO 1.	AUTORIDAD.....	1
ARTICULO 2	TITULO.....	1
ARTICULO 3	PROPOSITO.....	1
ARTICULO 4	DEFINICIONES.....	2-6
ARTICULO 5	FACULTADES Y DEBERES DE LA JUNTA....	6-8
ARTICULO 6	CORREDORES DE BIENES RAICES.....	8-13
ARTICULO 7	VENDEDOR DE BIENES RAICES.....	13-17
ARTICULO 8	EMPRESA DE BIENES RAICES.....	16-21
ARTICULO 9	FIANZA.....	21-22
ARTICULO 10	CUENTAS DE PLICA .....	22-23
ARTICULO 11	CERTIFICADOS Y DIPLOMAS OBTENIDOS FUERA DE PUERTO RICO.....	23
ARTICULO 12	EXAMENES PARA CORREDOR Y VENDEDOR DE BIENES RAICES.....	23
ARTICULO 13	SOLICITUDES DE EXAMENES PARA CORREDOR Y VENDEDOR DE BIENES RAICES.....	24
ARTICULO 14	MATERIAS DE EXAMEN.....	24-25
ARTICULO 15	PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACION DEL EXAMEN.....	25-26
ARTICULO 16	APROBACION DE EXAMENES.....	26
ARTICULO 17	TRAMITES UNA VEZ APROBADO EL EXAMEN.....	26-27
ARTICULO 18	PROCEDIMIENTO DE REVISION DE EXAMENES.....	27
ARTICULO 19	DISPOSICION DE LOS EXAMENES.....	27-28
ARTICULO 20	REPROBACION DE EXAMEN .....	28
ARTICULO 21	TERMINOS DE VIGENCIA DE LA LICENCIA.....	28
ARTICULO 22	DENEGACION, DENEGACION DE RENOVACION, SUSPENSION, REVOCACION DE LICENCIA.....	28-30

ARTICULO 23	CANCELACION ADMINISTRATIVA DE LA LICENCIA.....	30
ARTICULO 24	PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO.....	31
ARTICULO 25	EXCEPCIONES.....	31
ARTICULO 26	RECIPROCIDAD.....	31
ARTICULO 27	ACTOS O PRACTICAS PROSCRITAS.....	31-32
ARTICULO 28	REGISTRO DE CORREDOR, VENDEDOR Y EMPRESAS DE BIENES RAICES.....	32-33
ARTICULO 29	LICENCIAS INACTIVAS.....	33
ARTICULO 30	FISCALIZACION E INSPECCION.....	34
ARTICULO 31	MULTAS ADMINISTRATIVAS.....	34
ARTICULO 32	ENMIENDAS AL REGLAMENTO.....	34
ARTICULO 33	DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	35
ARTICULO 34	SALVEDAD.....	35
ARTICULO 35	VIGENCIA.....	36

*[Handwritten mark]*

Núm. 5567  
Fecha: abril 24 1997 9:47 A.M.

Aprobado: Norma Burgos  
Secretaria de Estado

Por:   
Secretaria Auxiliar de Servicios

DEPARTAMENTO DE ESTADO  
JUNTA DE CORREDORES VENDEDORES Y  
EMPRESAS DE BIENES RAICES DE PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA IMPLANTAR LA LEY NUM. 10  
DEL 26 DE ABRIL DE 1994, CONOCIDA COMO "LEY PARA  
REGLAMENTAR EL NEGOCIO DE BIENES RAICES Y LA  
PROFESION DE CORREDOR, VENDEDOR Y EMPRESAS DE  
BIENES RAICES DE PUERTO RICO"

ARTICULO 1. AUTORIDAD

Se adopta y promulga el presente Reglamento al amparo del inciso (L) del artículo 9 de la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico" y a tenor con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

ARTICULO 2. TITULO

Este reglamento se conocerá y será citado como el "Reglamento de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico".

ARTICULO 3. PROPOSITO

El propósito de este Reglamento es instrumentar la Ley Núm. 10, Supra y proveer para la autorización de la práctica de la profesión de corredor y vendedor de bienes raíces y la operación de empresas de bienes raíces mediante la concesión de las correspondientes licencias a aquellas personas y empresas que reúnan los requisitos y condiciones prescritas por dicha Ley.

**ARTICULO 4. DEFINICIONES**

Las frases o términos usados en este reglamento tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo cuando su contexto no lo permita:

**Sección 1. ACCIONISTA DE UNA CORPORACION DEDICADA AL NEGOCIO DE BIENES RAICES A LOS FINES DE EXIGIRLE LICENCIA DE CORREDOR.**

Aquel que posea acciones que le dé derecho al voto o a la administración del negocio. No se entenderá como accionista aquella persona que posea acciones que únicamente le dan derecho a dividendos.

**Sección 2. ADJUDICACION**

Pronuciamiento mediante el cual la Junta determina los derechos, obligaciones o privilegios que correspondan a una parte.

**Sección 3. ASPIRANTE**

Persona que ha iniciado los trámites necesarios para obtener una licencia.

**Sección 4. COMPRADOR**

Persona que desee ser o sea la parte adquirente de un bien inmueble en un negocio de bienes raíces localizado en o fuera de Puerto Rico.

**Sección 5. CONTRATO DE CORRETAJE**

Contrato mediante el cual una persona, a cambio de una retribución, se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en la Ley o en este Reglamento. Lo característico de la actuación de la persona obligada a prestar servicios consiste en que se limita a poner en relación directa o indirecta a los futuros contratantes, sin participar ella personalmente en el

contrato, ni como representante de una de las partes, ni como simple mandatario o comisionista suyo, es decir, queda siempre fuera del contrato resultante de su actividad.

#### Sección 6. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Cualquier contrato bilateral que directa o indirectamente, de inmediato, o en forma aplazada, obliga a las partes a transferir el título de un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico.

#### Sección 7. CORREDOR DE BIENES RAICES

La persona natural que, poseyendo una Licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raices expedida por la Junta, actúe como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo en Puerto Rico una transacción de compraventa, promesa de venta, subasta, administración de propiedad o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, alquiler, administración, permuta de bienes raices localizados en o fuera de Puerto Rico. Disponiéndose, sin embargo, que no se considerará como ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raices para propósitos de la Ley o este Reglamento, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble y actúe en beneficio propio y no como intermediario entre los clientes.

#### Sección 8. CUENTA ESPECIAL

Cuenta en una institución financiera establecida en Puerto Rico, la cual el corredor o empresa de bienes raices viene obligado a mantener separada de la cuenta operacional del negocio o de su cuenta personal y en la que depositará todos los pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por él, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados.

**Sección 9. DACO**

El Departamento de Asuntos del Consumidor

**Sección 10. DEPARTAMENTO**

El Departamento de Estado.

**Sección 11. DEPOSITO**

La suma de dinero que un Comprador entrega a un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice.

**Sección 12. DIRECTOR EJECUTIVO**

La persona que la Junta designa para coordinar la labor administrativa y oficinesca.

**Sección 13. EMPRESA DE BIENES RAICES**

Sociedad o Corporación que, poseyendo una Licencia de Empresa de Bienes Raíces expedida por la Junta, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por la Ley o este Reglamento a un corredor de Bienes Raíces.

**Sección 14. EXAMINADO**

Persona que ha tomado el examen para obtener la Licencia de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces.

**Sección 15. JUNTA**

La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces.

**Sección 16. LEY**

Utilizada simplemente sin cualificar, se refiere a la Ley 10, del 26 de abril de 1994, "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico".

**Sección 17. LICENCIA**

La autoridad oficial, expedida por la Junta para ejercer la profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico.

**Sección 18. LICENCIA DE EMPRESA DE BIENES RAICES**

La licencia expedida a una sociedad o corporacion para dedicarse al negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico.

**Sección 19. MIEMBRO DESIGNADO**

Miembro de la Junta que el presidente de ésta designe para una función específica.

**Sección 20. ORDEN O RESOLUCION**

Decisión o acción de la Junta que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas.

**Sección 21. PERSONA**

Cualquier persona natural o jurídica.

**Sección 22. PROPIETARIO**

La persona dueña de un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico que solicite los servicios de un "corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces", para llevar a cabo una transacción de bienes raíces relacionada con dicho inmueble.

**Sección 23. REGISTRO**

El libro donde se lleva la relación de las licencias otorgadas, denegadas, suspendidas o renovadas para Corredor, vendedor, y Empresa de Bienes Raíces.

**Sección 24. REGLAMENTO**

Las disposiciones de este Reglamento.

**Sección 25. REGLAS ADMINISTRATIVAS**

Reglas relacionadas con la administración interna de la Junta que no afectan directa y sustancialmente los derechos o los procedimientos o prácticas disponibles para el público en general.

**Sección 26. TRANSACCION DE BIENES RAICES**

Contrato de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedad o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta , opción de compraventa , promesa de compraventa, alquiler, subasta, administración, permuta de

bienes raíces localizados en o fuera de Puerto Rico, donde sirva de intermediario un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces.

**Sección 27. VENDEDOR DE BIENES RAICES**

Persona natural que poseyendo una Licencia expedida por la Junta para ejercer la profesión de Vendedor de Bienes Raíces, sea empleada o contratada como contratista independiente, directa o indirectamente, mediante el pago de cualquier compensación, por un Corredora o Empresa de Bienes Raíces, para que bajo su dirección, control, supervisión y responsabilidad, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por la Ley o este Reglamento a un Corredor de Bienes Raíces.

**ARTICULO 5. FACULTADES Y DEBERES DE LA JUNTA**

En adición a cualesquiera otras disposiciones en la Ley, la Junta tendrá las siguientes facultades y deberes:

**Sección 1.** Expedir, renovar o denegar licencias para ejercer la profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley o este Reglamento.

**Sección 2.** Suspender, revocar o denegar la renovación de licencia para ejercer la profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, previa celebración de una vista cuando se determine la existencia de violaciones a los preceptos legales establecidos en la ley, o este Reglamento.

**Sección 3.** Preparar, evaluar y administrar exámenes por lo menos dos (2) veces al año para los aspirantes a licencia de Corredor de Bienes Raíces, en los meses de febrero y agosto, y cuatro (4) exámenes para los aspirantes a vendedor de bienes Raíces durante los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La Junta determinará el día y el lugar de dicho examen y tendrá discreción para ofrecer un mayor número de exámenes, de estimarlo necesario.



Sección 4. Mantener un Registro profesional actualizado de todas las licencias que expida, en el cual consignará el nombre completo, datos personales del Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces al que se le expida la licencia, la fecha de expedición, el número y término de vigencia de la licencia, al igual que el "status " de dichas licencias. Dicho registro será público.

Sección 5. Llevar un libro de actas de todos los procedimientos.

Sección 6. Adoptar un sello oficial, el cual hará imprimir en todas las licencias que expida y en documentos oficiales de la Junta.

Sección 7. Celebrar vistas públicas o administrativas, resolver controversias, en asuntos bajo su jurisdicción, emitir órdenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos, tomar declaraciones o juramentos, expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos y la presentación de datos, documentos o informes que la Junta estime necesarios para la expedición, denegación, suspensión o revocación de una licencia.

Sección 8. Comparecer por conducto del Secretario de Justicia ante cualquier Tribunal con jurisdicción y pedir que el Tribunal ordene el cumplimiento de cualquiera de sus órdenes o citaciones bajo pena de desacato.

Sección 9. Presentar al Secretario de Estado un informe anual de sus trabajos, especificando el número de licencias expedidas, denegadas, suspendidas o revocadas.

Sección 10. Promover la educación continua de los Corredores y Vendedores de Bienes Raíces sobre los principios éticos, legales y profesionales que rigen su conducta profesional.

Sección 11. Preparar y publicar un manual con toda la información relativa a los exámenes que ofrece. Cobrar por él

la cantidad de diez (\$10.) dólares mediante un comprobante de rentas internas y revisar de tiempo en tiempo el costo de su adquisición a base de los gastos de preparación y publicación del mismo, la cantidad a cobrarse nunca podrá exceder del costo real que tales gastos representen.

**Sección 12.** Establecer por reglamento los requisitos de cursos o estudios y las materias específicas necesarias para ejercer la profesión de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces y los cursos de educación continua requeridos para solicitar la renovación de la licencia de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces.

**Sección 13.** Adoptar, previa vista pública, no más tarde de los noventa (90) días siguientes a la fecha de vigencia de esta Ley, los reglamentos para la aplicación de esta Ley, los cuales deberán establecer, sin que se entienda como una limitación, los requisitos y procedimientos para solicitar la expedición o renovación de licencias y así como los procedimientos para la celebración de vistas públicas o administrativas.

**Sección 14.** Adoptar un reglamento de Etica que rija la profesión.

**Sección 15.** Adoptar un presupuesto de gastos y disponer la utilización de los fondos dispuestos por la Ley.

#### **ARTICULO 6. CORREDOR DE BIENES RAICES**

**Sección 1.** Requisitos para obtener la licencia de corredor de bienes raíces.

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de Corredora de Bienes Raíces en Puerto Rico deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Ley y:

a) Radicar ante la Junta una solicitud juramentada en el formulario que a esos efectos ésta provea.

- b) Presentar un certificado de antecedentes penales otorgado por la policía de Puerto Rico indicando que durante los cinco (5) años previos a dicha solicitud, no ha sido convicto de delito grave o delito menos grave que implique depravación moral, disponiéndose que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que la Junta expida la licencia.
- c) Ser mayor de 18 (dieciocho) años.
- d) Ser graduado de escuela superior o su equivalente
- e) A partir del 1ro de julio de 1995, deberá haber aprobado un mínimo de sesenta (60) créditos universitarios en instituciones acreditadas o reconocidas por el Consejo de Educación Superior. Los Corredores de Bienes Raíces que poseen licencia a la fecha de aprobación de la ley no tendrán que cumplir con este requisito.
- f) Haber aprobado el examen de Corredor de Bienes Raíces que ofrezca la Junta.
- g) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de bienes raíces en Puerto Rico de por lo menos noventa (90) horas de clase y presentar evidencia a la Junta de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante Reglamento ésta determine.
- h) Pagar la cantidad de doscientos (\$200.) dólares mediante comprobante de Rentas Internas y entregar éste a la Junta.
- i) Presentar una certificación de la institución financiera en Puerto Rico donde está la Cuenta Especial que usará en sus gestiones como Corredor de Bienes Raíces a los efectos de que dicha cuenta existe en tal institución. En caso de que por motivo de empleo o contrato vaya a utilizar la Cuenta Especial de otro Corredor o Empresa de Bienes Raíces proveerá una certificación de dicho corredor o Empresa de Bienes Raíces mediante la cual se le autorice a utilizar tal cuenta.

j) Prestar una fianza a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositarla con la Junta por la cantidad de diez mil (\$10,000) dólares, otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico y a tenor con los requisitos establecidos por la ley y por este Reglamento.

k. La Junta podrá denegar la solicitud, denegar la renovación, suspender o revocar una licencia "motu proprio" o a solicitud de parte; previa notificación de cargos y celebración de vista administrativa, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, a todo Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces que:

1. Haya incurrido en cualesquiera de las conductas proscritas en esta Ley.

2. Haya sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 137 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.

**Sección 2. Requisitos para la renovación de la Licencia de Corredor de Bienes Raíces**

a) Cumplimentar el formulario provisto por la Junta para la renovación de licencia y radicarlo ante ésta con todos los documentos e información requerida, antes de los (30) días de su vencimiento. Al así hacerlo, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de la solicitud. Si la radicación de la solicitud se realiza después de transcurrido noventa (90) días del vencimiento de la licencia deberá someter una declaración jurada ante notario público haciendo constar que no ha ejercido la profesión de Corredor de Bienes Raíces o participando en transacción de Bienes Raíces alguna.

b) A partir del 26 de abril de 1996, haber tomado cursos de educación continua por un mínimo de seis (6) horas anuales en una de las instituciones aprobadas por la Junta a tenor con el Reglamento para "Establecer los requisitos de cursos o estudios y las materias específicas necesarias para ejercer la profesión de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces".

c) Someter con la solicitud un certificado de antecedentes penales expedidos por la policía de Puerto Rico. De no poderlo obtener a tiempo para la radicación de la solicitud, deberá suministrar evidencia de que oportunamente solicitó el mismo. No se le expedirá la licencia si no se hace entrega del referido certificado. Igualmente, no se expedirá la misma si del certificado aparece delito que lo haga inelegible para obtener la licencia a tenor con la Ley y este Reglamento.

d) Pagar la cantidad de doscientos (\$200.) dólares mediante un Comprobante de Rentas Internas y entregar este a la Junta.

e) Prestar y depositar con la Junta la correspondiente fianza.

f) Presentar evidencia de que continúa en cumplimiento de todos los requisitos para obtener la licencia.

g) Informar a la Junta el nombre, dirección, número de licencia y teléfono de los empleados o personas bajo contrato a quienes se le requiere tener y poseer licencia de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces y proveer evidencia de que las licencias en cuestión están vigentes.

h) Presentar una certificación de la institución financiera en Puerto Rico donde está la Cuenta Especial que utilizará en sus gestiones de corredor de Bienes Raíces a los efectos de que dicha cuenta existe en dicha institución. En caso de que por motivo de empleo o contrato utilice la cuenta de otro Corredor o Empresa de Bienes Raíces proveerá una certificación de dicho corredor o Empresa de Bienes Raíces emitida bajo juramento ante notario público mediante la cual se le autorice a utilizar tal cuenta.

i) Informar a la Junta nombre, dirección y teléfono de todo Corredor y Vendedor de Bienes raíces que ha autorizado a utilizar su Cuenta Especial.

j. Delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 137 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.

### Sección 3. Responsabilidades de un Corredor de Bienes Raíces

Toda persona que sea tenedor de una licencia de Corredor de Bienes Raíces deberá:

a) Mantener su licencia vigente.

b) Mantener su fianza vigente

c) Exhibir su licencia al público en su lugar de trabajo.

d) Cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a su profesión o negocio de bienes raíces.

e) Mantener y utilizar en los casos apropiados una cuenta de depósito especial o de Plica en una institución financiera establecida en Puerto Rico. Esta se mantendrá totalmente separada de la cuenta operacional del negocio y de su cuenta personal.

f) Depositar en una Cuenta Especial todos los pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomiso que reciba él, o sus Corredores y Vendedores de parte de cualquier cliente o entidad hasta que se realice o termine la transacción de Bienes Raíces para la cual fueron depositados.

g) Dar cuenta a las partes en la transacción de Bienes Raíces de los depósitos recibidos al momento de ésta realizarse o terminarse.

h) Informar y mantener informada a la Junta y al DACO del nombre de la institución financiera y el número de la Cuenta Especial que utilizará en sus gestiones como Corredor de Bienes Raíces. En caso de que por motivo de empleo o contrato

utilice la cuenta de otro Corredor de Bienes Raíces proveerá y mantendrá informada a dichas instituciones gubernamentales de la certificación mediante la cual se le autoriza a utilizar tal cuenta.

i) Mantener al día un récord claro de todos los fondos depositados en su Cuenta Especial indicando: de quien se recibió el depósito, la fecha de recibo del depósito, la fecha del depósito, objeto del depósito, a quien pertenece, la fecha de cualquier retiro, su propósito y uso y la persona que recibió el monto del retiro. Estos récords estarán sujetos a inspección por la Junta y por DACO.

j) Mantener informada a la Junta el nombre y número de licencia de los Corredores y Vendedores de Bienes Raíces que tiene empleados o bajo contrato y si ha terminado el empleo o contrato, fecha y razón de la terminación.

k) Mantener informada a la Junta del nombre, dirección, número de licencia y número de teléfono de todos los Corredores y Vendedores de Bienes Raíces que ha autorizado a utilizar su cuenta de depósito especial o Plica.

l) No incurrir o inducir a otra persona a incurrir en cualesquiera de los actos o prácticas proscritas por la Ley o por este Reglamento.

m) Cuando liste una propiedad como objeto de un contrato de corretaje y la transacción de Bienes Raíces se lleve a cabo en "cobroke" con otro Corredor o Empresa de Bienes Raíces él será la persona responsable de todos los trámites relacionados con el corretaje.

n) El Corredor de Bienes Raíces no será responsable por los defectos o vicios de construcción de las propiedades objeto de un corretaje.

## ARTICULO 7. VENDEDOR DE BIENES RAICES

Sección 1. Requisitos para obtener la licencia de Vendedor de Bienes Raíces.

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de vendedor de Bienes Raíces en Puerto Rico, deberá cumplir con los requisitos establecidos por la ley y:

- a) Radicar ante la Junta una solicitud juramentada en el formulario que a esos efectos ésta provea.
- b) Presentar un certificado de antecedentes penales otorgado por la policía de Puerto Rico indicando que durante los cinco (5) años previos a dicha solicitud, no ha sido convicto de delito grave o delito menos grave que implique depravación moral, disponiéndose que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que la Junta expida la Licencia.
- c) Ser mayor de 18 (dieciocho) años.
- d) Ser graduado de escuela superior o su equivalente
- e) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de bienes raíces en Puerto Rico de por lo menos sesenta (60) horas de clase y presentar evidencia a la Junta de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante Reglamento ésta determine.
- f) Haber aprobado el examen de Vendedor de Bienes Raíces que ofrezca la Junta.
- g) Pagar la cantidad de doscientos (\$200) dólares mediante comprobante de Rentas Internas y entregar éste a la Junta.
- h) Prestar una fianza a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositarla con la Junta por la cantidad de diez mil (\$10,000) dólares, otorgada por una compañía de seguros autorizada para hacer negocios en Puerto Rico y a tenor con los requisitos establecidos por la Ley y por éste Reglamento.
- i) Informar a la Junta la dirección, número de licencia, teléfono y nombre del Corredor o Empresa de Bienes Raíces a quién prestará servicios y si prestará sus servicios a éste como empleado o como contratista independiente.
- j) Presentar a la Junta una certificación del Corredor o Empresa donde prestará sus servicios autorizando el uso de la Cuenta Especial o de Plica informando el banco y el número de cuenta.



k. Haya incurrido en cualesquiera de las conductas proscritas en esta Ley.

l. Haya sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 137 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.

Sección 2. Requisitos para la renovación de la licencia de vendedor de Bienes Raíces.

a) Cumplimentar el formulario provisto por la Junta para la renovación de licencia y radicarlo ante ésta con todos los documentos e información requeridos, antes de los treinta (30) días de su vencimiento. Al así hacerlo, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de la solicitud.

Si la radicación de la solicitud se realiza después de transcurridos noventa (90) días del vencimiento de la licencia deberá someter una declaración jurada ante notario público haciendo constar que no ha ejercido la profesión de Vendedor de Bienes Raíces o participado en transacción de Bienes Raíces alguna.

b. Haber tomado cursos de educación continua por un mínimo de cuatro (4) horas anuales en una institución acreditada por la Junta y aceptable por ésta a tenor con el Reglamento para "Establecer los requisitos de cursos o estudios y las materias específicas necesarias para ejercer la profesión de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces".

c) Someter con la solicitud un certificado de antecedentes penales expedido por la policía de Puerto Rico. De no poderlo obtener a tiempo para la radicación de la solicitud, deberá suministrar evidencia de que oportunamente solicitó el mismo. No se le expedirá la licencia si no hace entrega del referido certificado. Igualmente, no se le expedirá la misma si del certificado aparece delitos que lo haga inelegible para obtener la licencia a tenor con la Ley y este Reglamento.

- d) Pagar la cantidad de doscientos (\$200.) dólares mediante un comprobante de Rentas Interna y entregar éste a la Junta.
  - e) Informar a la Junta el nombre, número de licencia, teléfono, dirección, número de licencia del Corredor o Empresa de Bienes Raíces a quien prestará servicios.
  - f) Presentar a la Junta una certificación del Corredor o Empresa de Bienes Raíces a quien prestará sus servicios, emitida bajo juramento ante notario público mediante la cual se le autoriza a utilizar su Cuenta Especial y se informa el número y la institución financiera donde ésta se mantiene.
  - g) Prestar y depositar con la Junta la correspondiente fianza.
  - h. Haya incurrido en cualesquiera de las conductas proscritas en esta Ley.
  - i. Haya sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 137 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.
- Sección 3. Responsabilidades de un tenedor de licencia de Vendedor de Bienes Raíces.

Toda persona que sea tenedor de una licencia de vendedor de Bienes Raíces deberá:

- a. Mantener su licencia vigente.
- b. Mantener su fianza vigente.
- c. Exhibir su licencia al público en su lugar de trabajo.
- d. Cumplir con las leyes u reglamentos vigentes aplicables a su profesión o negocio de bienes raíces.
- e. Entregar para su depósito en la Cuenta Especial del corredor o Empresa de Bienes Raíces al cual le presta servicios, todos los pronto pagos y depósitos recibidos por él con relación a una transacción de bienes raíces.
- f. Mantener en todo momento informada a la Junta del nombre del corredor o Empresa de Bienes Raíces para quien trabaja y la dirección de su trabajo.

g. No incurrir o inducir a otra persona a incurrir en cualesquiera de los actos o prácticas proscritas por la Ley o por este Reglamento.

**ARTICULO 8. EMPRESAS DE BIENES RAICES**

Sección 1. Requisitos para obtener la licencia de Empresa de Bienes Raíces.

Toda corporación o sociedad que desee obtener licencia de Empresa de Bienes Raíces deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Ley y:

a. Radicar ante la Junta una solicitud juramentada por su Presidente y Secretario en el formulario que a los efectos ésta provea.

b. Pagar la cantidad de quinientos dólares (\$500.) mediante comprobante de Rentas Internas y entregar éste a la Junta.

c. Prestar una fianza a favor del Estado Libre asociado de Puerto Rico y depositarla con la Junta por la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.) otorgada por una compañía de seguros autorizada para hacer negocios en Puerto Rico a tenor con los requisitos establecidos por la Ley y por este Reglamento.

d. Presentar una certificación de la institución financiera en Puerto Rico donde está la Cuenta Especial que usará en sus gestiones de Empresa de Bienes Raíces a los efectos de que tal cuenta existe en dicha institución.

e. En el caso de una corporación se requerirá que:

1. Todos los accionistas deberán poseer licencia de Corredor de Bienes Raíces. Los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de corredor o vendedor a nombre de la corporación deberán así mismo ser tenedores individuales de licencia de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces expedida por la Junta.

2. Estar inscrito en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado y radicar evidencia de ello ante la Junta.

f. En el caso de una Sociedad se requerirá:

1. Todos los socios salvo los comanditarios a los miembros deberán ser tenedores individuales de la licencia de corredor o Vendedor de Bienes Raíces expedida por la Junta, disponiéndose que por lo menos uno de ellos deberá tener licencia de Corredor de Bienes Raíces y todos los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de Vendedor o Corredor de Bienes Raíces, deberán así mismo ser un tenedor individual de licencia de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces expedida por la Junta.

2. Estar inscrita en el Registro Mercantil y radicar evidencia de ello ante la Junta.

Sección 2. Requisito para la renovación de licencia de Empresa de Bienes Raíces.

a. Cumplimentar el formulario provisto por la Junta para la renovación de licencia y radicarlo ante ésta con todos los documentos e información requeridos antes de los treinta (30) días de su vencimiento. Al así hacerlo, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de la solicitud.

Si la radicación de la solicitud se realiza después de transcurrido noventa (90) días del vencimiento de la licencia, deberá someter una declaración jurada ante notario público haciendo constar que no ha participado en transacción de Bienes Raíces alguna.

b. Pagar la cantidad de quinientos dólares (\$500.) mediante un comprobante de Rentas Internas y entregar éste a la Junta.

c. Informar a la Junta el nombre, dirección y número de licencia y de teléfono de los accionistas, socios, directores, oficiales, empleados o persona bajo contrato a quienes se le

requiere tener y poseer licencia de corredor o vendedor de Bienes Raíces y proveer evidencia de que las licencias en cuestión están vigentes.

d. Prestar y depositar con la Junta la correspondiente fianza.

e. Presentar evidencia de que continúa en cumplimiento de todos los requisitos para obtener la licencia.

f. Presentar una certificación de la institución financiera en Puerto Rico donde está la Cuenta Especial que usará en sus gestiones de Empresa de Bienes Raíces a los efectos de que tal cuenta existe en dicha institución.

g. Informar a la Junta el nombre, dirección y teléfono de todo Corredor y Vendedor de Bienes Raíces que ha autorizado a utilizar su Cuenta Especial.

H. Informar a la Junta el nombre y dirección de todos sus accionistas o socios, oficiales y directores.

### Sección 3. Responsabilidad de las Empresas de Bienes Raíces.

Toda sociedad o corporación que sea tenedora de una licencia de Empresa de Bienes Raíces deberá:

a) Mantener su licencia vigente

b) Mantener su fianza vigente

c) Exhibir su licencia al público en el lugar o lugares de trabajo.

d) Cumplir con las leyes y reglamentos vigentes aplicables a su negocio de bienes raíces.

e) Mantener y utilizar una cuenta de depósito especial o de Plica en una institución financiera establecida en Puerto Rico. Esta se mantendrá totalmente separada de la cuenta operacional del negocio.

f) Depositar en una Cuenta Especial todos los pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomiso que reciba la Empresa o sus Corredores y Vendedores de parte de cualquier cliente o entidad hasta que se realice o termine la transacción de Bienes Raíces para la cual fueron depositados.

- g) Dar cuenta a las partes en la transacción de Bienes Raíces de los depósitos recibidos al momento de ésta realizarse o terminarse.
- h) Informar y mantener informada a la Junta y al DACO del nombre de la institución financiera y el número de la Cuenta Especial que utilizará en sus gestiones como Empresa de Bienes Raíces.
- i) Mantener al día un récord claro de todos los fondos depositados en su Cuenta Especial indicando: de quien se recibió el depósito, la fecha de recibo del depósito, la fecha del depósito, objeto del depósito, a quien pertenece, la fecha de cualquier retiro, su propósito y uso y la persona que recibió el monto del retiro. Estos récords estarán sujeto a la inspección por la Junta y por el DACO.
- j) Mantener informada a la Junta de los Corredores y Vendedores de Bienes Raíces que tiene empleados o bajo contrato y si ha terminado el empleo o contrato, fecha y razón de la terminación.
- k) Mantener informada a la Junta del nombre, dirección, número de licencia y de teléfono de todos los Corredores y Vendedores de Bienes Raíces que han autorizado a utilizar su Cuenta especial.
- l) No incurrir o inducir a otra persona a incurrir, en cualesquiera de los actos o prácticas prescritas por la Ley o por este Reglamento.
- m) Cuando liste una propiedad como objeto de un contrato de corretaje y la transacción de Bienes Raíces se lleve a cabo en "cobroke" con otro Corredor o Empresa de Bienes Raíces él será la persona responsable de todos los trámites relacionados con el corretaje.
- n) La persona con licencia de Empresa de Bienes Raíces no será responsable por los defectos o vicios de construcción de la propiedad objeto del contrato de corretaje.

o) Además de la responsabilidad individual por sus acciones u omisiones profesionales que cada una de las personas tienen como tenedores de licencias de Corredor o Vendedores de Bienes Raíces, la Empresa licenciada responderá por las gestiones que realice, todas aquellas personas que ésta emplee o contrate.

#### ARTICULO 9. FIANZA

a. Se requiere la prestación de una fianza para poder obtener o renovar la licencia de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces. La fianza deberá mantenerse vigente para poder utilizar válidamente dicha licencia.

b. Esta fianza deberá ser otorgada por una compañía de seguros autorizada para hacer negocios en Puerto Rico. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de la Ley y con los reglamentos aplicables adoptados en virtud de la misma.

c. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de la Ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo la misma.

d. Dicha fianza deberá estipular, además, que la renovación de la licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originadas por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

e. Toda persona que sufra pérdida o daño debido a cualquier acción u omisiones por parte de un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, podrá establecer una acción solicitando la indemnización por la pérdida o daño sufrido contra la compañía aseguradora directamente, contra el Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces o contra ambos.

f. La fianza deberá ofrecer cubierta por el total de los cuatro (4) años que cubre la licencia.

g. Toda compañía de seguros deberá notificar a la Junta de la cancelación, renovación o reinstalación de una fianza.

**ARTICULO 10. CUENTAS DE PLICA - (CUENTA ESPECIAL)**

a. Todo Corredor o Empresa de Bienes Raíces mantendrá una cuenta (designada "Cuenta Especial") que no devengue intereses en una institución financiera establecida en Puerto Rico, la cual se mantendrá totalmente separada de la cuenta operacional del negocio o de su cuenta personal y en la que depositará todos los prontos pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomiso recibidos, por él, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados y deberá dar cuenta de ellos a las partes en la transacción de bienes raíces al momento de realizarse o terminarse la transacción.

b. El Vendedor de Bienes Raíces y el Corredor que trabaje o sea contratado por un Corredor o Empresa de Bienes Raíces obtendrá una certificación del Corredor o Empresa de Bienes Raíces para la cual va a trabajar, indicando que tal Vendedor o Corredor ha sido autorizado para utilizar su cuenta de depósito especial o de Plica durante el tiempo que dure dicho trabajo o contrato.

c. El Corredor de Bienes Raíces, que contrate o emplee Corredores o Vendedores de Bienes Raíces estará obligado a informar a la Junta inmediatamente que cese la relación profesional entre ambos.

d. El Corredor de Bienes Raíces, empleado o contratado al que se le termine el empleo o contrato informará a la Junta cual habrá de ser su nueva Cuenta Especial y presentará inmediatamente a la Junta una certificación de la institución financiera en Puerto Rico donde estará la Cuenta Especial que utilizará de que tal cuenta existe y su número o la



autorización emitida por el corredor o Empresa de Bienes Raíces con quien trabajará permitiendo el uso de la Cuenta Especial de tal corredor o Empresa de Bienes Raíces.

e. Todo corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces que no cumpla estrictamente con las disposiciones anteriores se expone a la denegación, suspensión o revocación de su licencia.

**ARTICULO 11. CERTIFICADO Y DIPLOMAS OBTENIDOS FUERA DE PUERTO RICO**

Los certificados y diplomas de colegios, institutos o universidades localizados fuera de Puerto Rico, para la determinación de la escolaridad que exige la Sección 11 (d) de la Ley, serán refrendados por el Departamento de Estado y por el Departamento de Educación de Puerto Rico, según corresponda, para poder ser aceptados por la Junta.

**ARTICULO 12. EXAMENES PARA CORREDOR Y VENDEDOR DE BIENES RAICES**

Sección 1. La Junta preparará, evaluará y administrará exámenes por lo menos dos (2) veces al año para los aspirantes febrero y agosto y cuatro (4) exámenes para los aspirantes a licencia de corredor de bienes raíces en los meses de vendedor de bienes raíces durante los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

Sección 2. La Junta determinará el día y el lugar de los referidos exámenes.

Sección 3. La fecha de los exámenes deberá publicarse por lo menos dos (2) veces mediante un anuncio prominente en dos (2) periódicos de circulación general treinta (30) días antes de la celebración de los mismos

**ARTICULO 13. SOLICITUDES DE EXAMENES PARA CORREDOR Y VENDEDOR DE BIENES RAICES**

Sección 1. La Junta aprobará la solicitud de examen a utilizarse por todo aspirante a examen, la cual estará disponible en español y en inglés.

Sección 2. Las solicitudes de examen podrán ser radicadas personalmente. Serán sometidas para la consideración de la Junta dirigiéndolas a sus oficinas.

Sección 3. Pagar la cantidad de cincuenta (\$50.) dólares mediante un comprobante de Rentas Internas (al número de cuenta que aparece en la solicitud de examen) y entregar éste a la Junta.

Sección 4. La Junta llevará un registro de las solicitudes recibidas en el cual entrará la información pertinente de dichas solicitudes en estricto orden de recibo y asignará el número correspondiente a toda solicitud.

Sección 5. No se aceptarán solicitudes de examen recibidas luego de expirada la fecha señalada para su radicación.

Sección 6. Si el aspirante no cualifica o no aprueba el examen, vendrá obligado a pagar nuevamente los derechos establecidos al radicar una nueva solicitud.

**ARTICULO 14. MATERIAS DE EXAMEN**

Sección 1. Las materias que cubrirán los exámenes y todo asunto relacionado con las mismas se encuentran en el Manual aprobado por la Junta.

Sección 2. Los exámenes se ofrecerán en español y en inglés a solicitud del aspirante.

Sección 3. Las materias de examen incluidas en el currículo aprobado por la Junta a tenor con el "Reglamento Para Establecer los Requisitos de Cursos o Estudios y las Materias Específicas necesarias para Ejercer la Profesión de Corredor o

Vendedor de Bienes Raíces" se incluirán de forma proporcional y a tenor con el nivel de la profesión para la que se desea cualificar.

**ARTICULO 15. PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACION DEL EXAMEN**

Sección 1. El examen podrá ofrecerse en uno o más salones.

Sección 2. La Junta podrá dividir en grupos los aspirantes y ofrecerles a estos los exámenes a horas distintas de la mañana o la tarde.

Sección 3. El número de registro de la solicitud será el indicador que se utilizará para determinar el grupo que tomará el examen en horas de la mañana o de la tarde.

Sección 4. Los miembros de la Junta estarán disponibles en el área del examen para ofrecer las instrucciones pertinentes.

Sección 5. Comenzado el examen, ningún aspirante podrá abandonar las facilidades sin la autorización de un miembro de la Junta o de su representante.

Sección 6. Solamente los miembros de la Junta, podrán contestar las preguntas técnicas de los aspirantes.

Sección 7. Únicamente a los miembros de la Junta, sus funcionarios o personas imparciales autorizadas por ésta, se les permitirá estar dentro del local donde se ofrece el examen durante la toma del mismo por los aspirantes.

Sección 8. Estará disponible en el área de examen una lista de los aspirantes identificados con su número de registro.

Sección 9. La Junta utilizará los buenos oficios de personas imparciales de la comunidad para que le ayuden en cada salón. Estas personas recibirán un adiestramiento antes del examen y se les asignará un salón específico.

Sección 10. Los exámenes se ofrecerán el día y a la hora indicados en la convocatoria.

**Sección 11.** Previo al examen se le entregará a cada aspirante las normas de disciplina a observarse durante el examen y éste firmará las mismas en reconocimiento de que las leyó, las conoce y las entiende y que habrá de observarlas. Cualquier candidato que viole dichas normas perderá el derecho a tomar el examen.

**ARTICULO 16. APROBACION DE EXAMENES**

**Sección 1.** Para aprobar el examen, el examinado deberá obtener una puntuación mínima de setenta (70) puntos o por ciento.

**Sección 2.** Los resultados de los exámenes serán notificados a los examinados dentro del período más corto posible que no excederá de sesenta (60) días a partir de la fecha en que se ofreció el mismo. La notificación será por escrito y no se darán resultados por teléfono.

**Sección 3.** El Director Ejecutivo o cualquier miembro de la Junta, por delegación expresa del Presidente, notificará las calificaciones de aprobado o no aprobado a los examinados.

**Sección 4.** En los casos en que el examinado apruebe el examen, se le enviará junto con la notificación el formulario con instrucciones para que proceda a radicar el pago de la fianza y a cumplir con los demás requisitos que se disponen por la ley o este Reglamento.

**Sección 5.** Antes de proceder a la corrección del examen, el Presidente o cualquier otro miembro de la Junta designado por éste, procederá a revisar una vez más la clave del mismo para asegurarse de su absoluta corrección.


**ARTICULO 17. TRAMITES UNA VEZ APROBADO EL EXAMEN**

**Sección 1.** A partir de la fecha en que el examinado es notificado de que aprobó el examen, tendrá un término de

noventa (90) días para radicar y someter a la Junta todos los documentos requeridos por la Ley o por este Reglamento y cumplir con todos los requisitos posteriores al examen que sean necesarios para completar el proceso de otorgamiento de la licencia

**Sección 2.** Transcurrido el término de noventa (90) días sin que el examinado cumpla con lo establecido en la sección anterior, se archivará su solicitud por entender que el examinado no tiene interés en obtener su licencia y perderá su derecho a obtenerla por haber aprobado ese examen.

#### **ARTICULO 18. PROCEDIMIENTO DE REVISION DE EXAMENES**



**Sección 1.** Se podrá solicitar la revisión del examen dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la notificación de los resultados del mismo.

**Sección 2.** Todas las revisiones solicitadas serán consideradas por la Junta en sección ejecutiva, con el quórum establecido por Ley.

**Sección 3.** La Junta notificará en un término de treinta (30) días a partir de la radicación de la revisión el resultado de la misma.

**Sección 4.** En la eventualidad de que la revisión de la Junta sea de ("no aprobado"), el examinado que no esté conforme puede solicitar audiencia ante la Junta, dentro de los veinte (20) días siguientes de haber sido notificado de la decisión.

**Sección 5.** Si la Junta se reafirma en su decisión, el examinado podrá solicitar revisión judicial a tenor con la sección 3.15 de la Ley #170 del 12 de agosto de 1988, conocida como la ley de Procedimiento Adjudicativo Uniforme.

#### **ARTICULO 19. DISPOSICION DE LOS EXAMENES**

**Sección 1.** Luego de haber transcurrido ciento veinte (120) días de haber sido notificados los resultados de los exámenes

y no se haya solicitado revisión ni exista controversia alguna con los resultados de los exámenes, los mismos serán destruidos.

Sección 2. El Presidente de la Junta conservará bajo su custodia una copia en blanco del examen y una de la clave correspondiente.

#### ARTICULO 20. REPROBACION DE EXAMEN

Sección 1. Las personas que no aprueben cualesquiera de los exámenes establecidos por la Ley, podrán tomarlos nuevamente cuando sean ofrecidos por la Junta. La Junta podrá retener la documentación sometida por los aspirantes para aplicarlos al siguiente examen que se ofrezca si todavía estuviesen vigentes y utilizables, con la excepción de la solicitud y los derechos a pagar.

Sección 2. Aquellos exámenes de los aspirantes que no aprobaron y que solicitaron revisión y ésta le fue adversa serán retenidos por la Junta por un período de sesenta (60) días a partir de la notificación. Se exceptua aquellos en que se haya solicitado revisión judicial.

#### ARTICULO 21. TERMINOS DE VIGENCIA DE LA LICENCIA

La Licencia de Corredor, Vendedor y Empresa de Bienes Raíces concedida por la Junta tendrá una vigencia de cuatro (4) años.

#### ARTICULO 22. DENEGACION, DENEGACION DE RENOVACION, SUSPENSION, REVOCACION DE LICENCIAS

La Junta podrá denegar la solicitud, denegar la renovación, suspender o revocar una licencia "motu proprio" (voluntariamente), o a solicitud de parte, previa notificación de cargos y celebración de vista administrativa, de acuerdo a las

disposiciones de la Ley Núm.170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, a todo corredor, vendedor o empresa de bienes raíces que:

- a. No reúna los requisitos para obtener la licencia establecidos por esta ley o en este Reglamento.
- b. Haya ejercido sin licencia la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces en Puerto Rico.
- c. Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de corredor, vendedor o empresa 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 participado en alguna transacción como corredor o vendedor de bienes raíces con su licencia expirada.
- f. Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en la Ley y en este Reglamento.
- g. Sea adicto a drogas narcóticas o ebrio habitual, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada, si reúne los demás requisitos establecidos en la Ley y en este Reglamento.
- h. Haya sido convicto de los siguientes delitos:
  - 1) falsificación de documentos
  - 2) apropiación ilegal
  - 3) abuso de confianza
  - 4) falsa representación o
  - 5) Delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 137 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.
  - 6) Cualquier otro delito grave o menos grave que conlleve depravación moral.

REGLAMENTO PARA IMPLANTAR LA LEY NÚM. 10  
PÁGINA 30

Esta disposición no será aplicable a aquellos delitos que sean objeto de un indulto.

- j. Tenga un historial de querellas adjudicadas en su contra por la Junta, por el DACO o por un Tribunal competente.
- k. Haya dejado expirar su fianza o le haya sido cancelada o por alguna razón no la posea.
- l. No cumpla con cualquier ley o reglamento que le sea aplicable en forma mandatoria para la legal operación de su negocio.
- m. Haya radicado su solicitud de renovación después de transcurridos noventa (90) días desde su vencimiento y haya participado durante dicho período de una transacción como corredor, vendedor o empresa de bienes raíces. En este caso la suspensión será por un año.
- n. Haya sido convicto de los delitos tipificados en el Artículo 34 de la Ley 10, Supra.
- o. La persona obligada a satisfacer un pensión alimenticia no esté al día o no ejecute o satisfaga un plan de pagos al efecto con la Administración para el Sustento de Menores adscrita al Departamento de la Familia.

**ARTICULO 23. CANCELACION ADMINISTRATIVA DE LA LICENCIA**

La Junta cancelará una licencia administrativamente sin ulterior procedimiento en los casos en que un tenedor de licencia haya dejado transcurrir un año desde su vencimiento sin haber iniciado gestiones de renovación, previa notificación por correo certificado con acuse de recibo con treinta (30) días de antelación. Una vez cancelada, tendrá que cumplir nuevamente con todos los requisitos establecidos por la Ley.



**ARTICULO 24. PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO**

Los procedimientos adjudicativos de la Junta se llevarán a cabo a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 170, Supra y del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo aprobado por la Junta.

**ARTICULO 25. EXCEPCIONES**

Las disposiciones de este Reglamento no aplicarán a las personas exceptuadas por la Ley.

**ARTICULO 26. RECIPROCIDAD**

**Sección 1.** La Junta establecerá relaciones de reciprocidad sobre la concesión de licencia sin examen, directamente con los varios estados o territorios de los Estados Unidos, o con cualquier país extranjero en que se exijan requisitos similares a los establecidos en la ley para la obtención de una licencia y en los cuales se provea una concesión similar para las personas con licencias otorgadas por la Junta.

**SECCION 2.** En la eventualidad de que se establezca reciprocidad con algún estado o territorio de los Estados Unidos o cualquier otro país extranjero, el corredor, vendedor, o empresa de bienes raíces procedentes del extranjero radicará una solicitud para ejercer la profesión o negocio en Puerto Rico. La Junta expedirá una licencia conforme a los acuerdos con el país o estado en cuestión.

**ARTICULO 27. ACTOS O PRACTICAS PROSCRITAS**

**Sección 1.** Cuando la Junta reciba una querrela alegando la comisión de actos o prácticas proscritas por la ley o por este Reglamento o venga en conocimiento de la comisión de estos

actos por cualquier persona o por sí misma, referirá copia de la querrela o información al DACO para la acción que en Ley corresponda y procederá a tomar la acción que le corresponda a tenor con la Ley y este Reglamento.

Sección 2. La Junta retendrá la querrela original y copia del referido y la archivará en el expediente del Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces o en un expediente provisional si no la tuviere.

**ARTICULO 28. REGISTRO DE CORREDORES, VENDEDORES Y EMPRESAS DE BIENES RAICES**

Sección 1. Se establece a tenor con la Ley un Registro profesional actualizado de todas las Licencias de Corredores y Vendedores y Empresas de Bienes Raíces. Este sustituirá el registro anterior de Corredores de Bienes Raíces una vez sea actualizado a través del procedimiento de cancelación por no renovación dispuesto en el Artículo 23 de este Reglamento.

Sección 2. Se inscribirán en libros separados el nombre completo, los datos personales del corredor y vendedor de bienes raíces al que se le expida la licencia, nombre del negocio, datos de la persona jurídica que tiene licencia de empresa de bienes raíces, dirección y el nombre del Presidente de ésta; la fecha de expedición y vencimiento de la licencia y renovaciones, el número que le corresponda, la fecha de expedición y vencimiento de la fianza y sus renovaciones y cualquier acción o enmienda sobre las mismas.

Sección 3. El registro será público.

Sección 4. El registro podrá ser computadorizado manteniendo el mismo disponible por orden alfabético , por orden numérico y por localización. En tal caso imprimirá dicho registro periódicamente y lo tendrá disponible al público.

Sección 5. A solicitud de parte interesada, la Junta expedirá una certificación afirmativa o negativa, firmada por el Presidente o el representante que éste designe, a los efectos

de si una persona posee o no una licencia. Dicha solicitud deberá hacerse por escrito. No se admitirán solicitudes verbales ni personalmente, ni por teléfono.

#### ARTICULO 29. LICENCIAS INACTIVAS

Sección 1. Cualquier corredor, vendedor o empresa de bienes raíces que por cualquier causa no desee dedicarse activamente al negocio de bienes raíces podrá, si así lo desea, depositar su licencia en calidad de licencia inactiva con la Junta, antes de la fecha de expiración de la misma. Para ello deberá cumplimentar el formulario correspondiente aprobado por la Junta donde hará constar entre otras cosas, que no tiene querellas ni casos pendientes relacionados con su negocio y/o el ejercicio de su profesión de bienes raíces.

Sección 2. Ningún corredor, vendedor, o empresa de bienes raíces cuya licencia haya sido entregada a la Junta podrá ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces hasta tanto cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Solicitar a la Junta por escrito, en el formulario que ésta apruebe, la reactivación de su licencia.
- b. Declarar bajo juramento que no ha participado en transacción alguna de bienes raíces como corredor, vendedor o empresa de bienes raíces.
- c. Presentar evidencia de que ha cumplido con los requisitos de educación continua establecidos por la Ley, el Reglamento y con todos los demás requisitos de renovación de licencia.
- d. Pagar los derechos para la renovación de la licencia establecidos por la Ley.

Sección 3. Se hará constar en el Registro los datos de inactividad y reactivación de la licencia según corresponda.

**ARTICULO 30. FISCALIZACION E INSPECCION**

**Sección 1.** La Junta podrá realizar inspecciones en las oficinas de los corredores, vendedores y empresas de bienes raíces para asegurarse del cumplimiento de las leyes y reglamentos que administra y de las órdenes y licencias que expida, según lo dispone la Ley Núm. 170, Supra, Sección 6.1.

**Sección 2.** La Junta podrá requerir información a los corredores, vendedores o empresa de bienes raíces al amparo y dentro de la zona de interés contemplada en la Ley y en el Reglamento.

**Sección 3.** La Junta podrá realizar inspecciones en las escuelas de bienes raíces acreditadas bajo esta ley.

**ARTICULO 31. MULTAS ADMINISTRATIVAS**

A tenor con la Sección 7.1 de la Ley 170, Supra, toda violación a la Ley o a los reglamentos emitidos a su amparo podrá ser penalizada con multas administrativas que no excederán de cinco mil (\$5,000.) dólares por cada violación.

**ARTICULO 32 ENMIENDAS AL REGLAMENTO**

**Sección 1.** Este Reglamento podrá ser enmendado por voto mayoritario de la de la Junta debidamente constituida en una reunión citada al efecto, con no menos de diez (10) días de anticipación y en cuya convocatoria se haya acompañado el texto completo y el depósito de las enmiendas.

**Sección 2.** Se observarán las disposiciones de la ley Núm. 170, Supra, sobre procedimientos para la aprobación final y promulgación

**ARTICULO 33. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Sección 1. Aquellos procedimientos, solicitudes de examen, licencia, acciones o reclamaciones pendientes ante la Junta a la fecha de aprobación de la ley y que se hayan iniciado conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980, o de la ley Núm. 145 de 18 junio de 1980, se continuarán tramitando hasta que se recaiga una determinación final y firme de acuerdo a las leyes y reglamentos en vigor a la fecha en que tales procedimientos, solicitudes, acciones o reclamaciones se hayan presentado o iniciado.

Sección 2. Se mantendrá una coordinación entre la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia y la Junta con el Departamento de Estado hasta su determinación final y firme.

**ARTICULO 34. SALVEDAD**

Si cualquier artículo, párrafo, cláusula o parte de este Reglamento fuera declarada inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no invalidará el resto del mismo, sin que sus efectos quedasen limitados al artículo, párrafo, cláusula o parte de este Reglamento que hubiera sido declarada inconstitucional.

ARTICULO 35. VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir a los treinta (30) días de su radicación en el Departamento de Estado a tenor con la Ley núm. 170, Supra.



JOE FELICIANO  
PRESIDENTE  
JUNTA DE CORREDORES, VENDEDORES  
Y EMPRESAS DE BIENES RAICES

APROBADO : 26 de septiembre de 1996

REGISTRADO: 3 de abril de 1997 9:47 AM.

EFFECTIVO : 3 de mayo de 1997.



Héctor M. Burgos



Lcda. Helga Pérez Ríos

Lcdo. Ramón Ruíz Roche



Ing. Manuel t. Hidalgo