Departamento de Asuntos del Consumidor

Núm. 6193
Fecha: 11 de septiembre de 2000
Aprobado: Angel L. Morey
Secretario de Estado
Por: Secretario Auxiliar de Servicios

# Reglamento de Ventas de Propiedades Localizadas Fuera de Puerto Rico

Aprobado el 9 de Septiembre de 2000

**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**
PO Box 41059
San Juan, Puerto Rico 00940-1059

# REGLAMENTO DE VENTAS DE PROPIEDADES LOCALIZADAS FUERA DE PUERTO RICO

## INDICE


| Artículo | Contenido | Pág. |
|---|---|---|
| Exposición de Motivos | | 1 |
| Artículo I | - Própositos | 1 |
| Artículo II | - Base Legal | 1 |
| Artículo III | - Inscripción | 1-2 |
| Artículo IV | - Fianza | 2 |
| Artículo V | - Radicación de Información | 2 |
| Artículo VI | - Certificados | 2 |
| Artículo VII | - Derogación | 2 |
| Artículo VIII | - Vigencia | 3 |

Departamento de Asuntos del Consumidor
Apartado 41059, Minillas Station
San Juan, Puerto Rico 00940

# Reglamento de Ventas de Propiedades localizadas Fuera de Puerto Rico.

Exposición de Motivos

La ley 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes de Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico, estableció los requisitos para llevarse ordenadamente las transacciones de bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico.

Las disposiciones de esta Ley utilizan los términos de "Corredor, Propietario y Empresas de Bienes Raíces indistintamente creando ambigüedades sobre las obligaciones enmarcadas en la Ley.

Según la evaluación de planteamientos sometidos por la Industria se encontró la existencia de ambigüedades sobre quienes vienen obligados a radicar la fianza requerida por el artículo veinte y siete (27) de la Ley, titulado "Fianza, Propietarios de Bienes Inmuebles Localizados Fuera de Puerto Rico."

Aún cuando, nuestro Reglamento aprobado el 15 de febrero de 1995, estableció disposiciones para aclarar algunos conceptos que creaban confusión en la obligación de la fianza y los requisitos de inscripción, con el correr del tiempo, los cambios de la industria motivan a clarificar y especificar aún más las mismas.

El Reglamento establece la obligación de registrarse a los propietarios de bienes raíces localizados fuera de Puerto Rico que ofrezcan a la venta las propiedades en Puerto Rico. Sin embargo, no establece la inscripción de los corredores que mercadean propiedades que no sean de nueva construcción o que se han vendido anteriormente ("reventa") localizadas fuera de Puerto Rico, ni tampoco los distingue de los propietarios de proyectos nuevos. A tales fines el Secretario emite el presente Reglamento.

Artículo I: Propósitos.

Este Reglamento tiene el propósito de actualizar las obligaciones para Corredores, Propietarios y Empresas de Bienes Raíces de acuerdo a los cambios dinámicos de la industria y por consiguiente derogar el Reglamento Núm. 5195 del 15 de febrero de 1995.
Se adoptan por referencia las disposiciones de la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada, con el propósito de poder fiscalizar y administrar todas las obligaciones y facultades allí contenidas. Entendiéndose, que este Reglamento no constituye limitación para la fiscalización de esta actividad.

Artículo II: Base Legal

Este Reglamento se adopta a tenor con la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, La Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973 y la Ley Núm. 170 de 12 agosto de 1988 según enmendadas.

Artículo III: Inscripción

Deberán inscribirse en el Departamento de Asuntos Del Consumidor:

Reg. 6193, Pg 2.



1. Toda persona o propietario de proyectos o desarrollos nuevos, comerciales o residenciales, que ofrezca o venda en Puerto Rico, bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

2. Todo corredor o empresa de bienes raíces que ofrezca o venda en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

3. Toda persona propietaria que habitualmente, se dedique al ofrecimiento o venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico. Habitualmente se considerará el efectuar más de una transacción de venta de bienes raíces durante un año natural.

La inscripción se llevará por los procedimientos establecidos en el Departamento de Asuntos del consumidor.

Artículo IV: Fianza

a) Toda persona que ofrezca o venda en Puerto Rico propiedades de proyectos nuevos localizados fuera de Puerto Rico deberá radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor una fianza por la cantidad de cien mil (100,000.00) dólares.

b) Toda persona que se dedique a ofrecer o vender bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico en proyectos nuevos o reventas prestará fianza, seguro o deposito por la cantidad de seis (6) porciento del precio de venta de cada inmueble ofrecido en venta. No vendrá obligado a radicar esta fianza cuando utilice los servicios de un corredor o empresa de bienes raíces autorizado por la Junta de Corredores de Bienes Raíces a hacer negocios en Puerto Rico. En este caso, la persona deberá someter copia de la fianza y licencia vigentes del corredor o empresa de Bienes Raíces según requerida por la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada.

Artículo V: Radicación de Información

Todo persona que ofrezca o venda propiedades en proyectos nuevos localizados fuera de Puerto Rico vendrá obligada a radicar en el Departamento toda la información relacionada con ofertas de ventas; todo el material de promoción, todo documento que se utilizara en la transacción de venta y toda otra información que sea requerida por el Departamento para hacer cumplir los propósitos de Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994 y La Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

Articulo VI: Certificados

El Departamento de Asuntos Del Consumidor expedirá un certificado de inscripción a toda persona que se dedique a ofrecer o vender en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico por el término de la licencia expedida por la Junta de Corredores de Bienes Raíces o la vigencia de la fianza, lo que resulte menor; mediante el pago de comprobante de rentas internas de cien dólares($100) por cada año.

Artículo VII: Derogación

Se deroga el Reglamento Núm. 5194 aprobado 15 de febrero de 1995, titulado Venta de Propiedades Localizadas Fuera de Puerto Rico, radicado en el Departamento de Estado el 15 de febrero de 1995.

Artículo VIII: Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días de haberse radicado en el Departamento de Estado a tenor con la disposiciones de la Ley núm. 170 del 12 de agosto de 1998 según enmendada.

José A. Alicea Rivera
Secretario

Aprobado:9 de septiembre de 2000
Radicado: 11 de septiembre de 2000
Vigencia: 11 de octubre de 2000