



*Servicio*

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR  
OFICINA DEL SECRETARIO**

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento: **6629**

Fecha Radicación: 6 de junio de 2003

Aprobado: Ferdinand Mercado

Secretario de Estado

Por:

  
Giselle Romero García

Secretaria Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO DE VENTA DE  
PROPIEDADES LOCALIZADAS DENTRO Y  
FUERA DE PUERTO RICO**

Aprobado el 6 de junio de 2003



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR  
OFICINA DEL SECRETARIO

REGLAMENTO DE VENTA DE PROPIEDADES LOCALIZADAS  
DENTRO Y FUERA DE PUERTO RICO

INDICE

REGLA 1 – AUTORIDAD LEGAL . . . . .	1
REGLA 2 – PROPÓSITOS GENERALES . . . . .	1-2
REGLA 3 – INTERPRETACIÓN . . . . .	2
REGLA 4 – DEFINICIONES . . . . .	2-5
REGLA 5 – DISPOSICIONES GENERALES: CUENTA DE PLICA . . . . .	6
REGLA 6 – NOTIFICACIÓN DEL NOMBRE DE LA ASEGURADORA . . . . .	7
REGLA 7 – VENTAS DE PROYECTOS NUEVOS . . . . .	7
REGLA 8 – VENTA DE INMUEBLES LOCALIZADOS FUERA DE PUERTO RICO: INSCRIPCIÓN . . . . .	8-9
REGLA 9 – REQUISITOS PARA OBTENER CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN . . . . .	9-13
REGLA 10 – TÉRMINO PARA LA TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN . . . . .	13
REGLA 11 – INSCRIPCIÓN DENEGADA . . . . .	13-14

<b>REGLA 12 – CAUSAS PARA DENEGAR SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN</b>	<b>14-15</b>
<b>REGLA 13 – RENOVACIÓN</b>	<b>15-16</b>
<b>REGLA 14 – REVOCACIÓN</b>	<b>16-17</b>
<b>REGLA 15 – CAUSALES DE REVOCACIÓN DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN</b>	<b>17-19</b>
<b>REGLA 16 – EXHIBICIÓN DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN</b>	<b>19</b>
<b>REGLA 17 – ANUNCIOS DE BIENES RAICES</b>	<b>19-20</b>
<b>REGLA 18 – INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS</b>	<b>20</b>
<b>REGLA 19 – EXPEDIENTES</b>	<b>20</b>
<b>REGLA 20 – NOTIFICACIÓN SOBRE INSCRIPCIÓN SUBSIGUIENTE</b>	<b>20-21</b>
<b>REGLA 21 – NOTIFICACIÓN DE INFORME SEMANAL</b>	<b>21-22</b>
<b>REGLA 22 – FIANZA DE PROPIETARIO</b>	<b>22-23</b>
<b>REGLA 23 – NOTIFICACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE FIANZA</b>	<b>24</b>
<b>REGLA 24 – PROHIBICIONES Y VIOLACIONES</b>	<b>24</b>
<b>REGLA 25 – SALVEDAD</b>	<b>24</b>
<b>REGLA 26 – CLÁUSULA DEROGATORIA</b>	<b>25</b>
<b>REGLA 27 – CLÁUSULA TRANSITORIA</b>	<b>25</b>
<b>REGLA 28 – VIGENCIA</b>	<b>25</b>



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR  
OFICINA DEL SECRETARIO**

**REGLAMENTO DE VENTA DE PROPIEDADES LOCALIZADAS  
DENTRO Y FUERA DE PUERTO RICO**

**REGLA 1 – AUTORIDAD LEGAL**

Este Reglamento se adopta y promulga de conformidad con los poderes conferidos al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en virtud de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994 y la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según respectivamente enmendadas.

**REGLA 2 – PROPÓSITOS GENERALES**

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer los requisitos con que deberán cumplir, los procedimientos en caso de incumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 10 y la Ley Núm. 5, *supra*, y en este Reglamento, y disponer mecanismos protectores a favor del consumidor contra las prácticas proscritas en el negocio de bienes raíces en las transacciones a efectuarse por:

- a. los Vendedores, los Corredores y Empresas de Bienes Raíces que se dedican a ofrecer vender o vender bienes inmuebles en Puerto Rico;

- b. los Vendedores, Corredores, Empresas de Bienes Raíces y Propietarios que se dedican en Puerto Rico a ofrecer vender o vender bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

### **REGLA 3 – INTERPRETACIÓN**

Este Reglamento deberá interpretarse liberalmente a favor del consumidor y en ánimo de cumplir con los mandatos de la Ley Núm. 5, *supra*.

En caso de discrepancias entre el texto original en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

### **REGLA 4 – DEFINICIONES**

Las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto en que sean usadas y tendrán el significado sancionado por el uso común y corriente.

En casos aplicables, las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen también el futuro; las usadas en el género masculino incluyen el femenino; el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

Los siguientes términos usados en este Reglamento tendrán el significado que a continuación se expresa:

- a. **Anuncio** – Cualquier manifestación oral, escrita, gráfica, pictórica o de cualquier otra forma presentada, hecha con el propósito de ofrecer,

describir o de cualquier otra forma representar un bien o algún aspecto de un bien.

- b. Certificado de Inscripción** – Certificado que expide el Departamento para todo Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces o Propietario que por medio de contratos de ventas a plazo, de contado o de cualquier forma, se dedique a ofrecer vender o vender en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.
- c. Corredor de Bienes Raíces** – Persona natural autorizada por la Junta para ejercer como Corredor de Bienes Raíces en capacidad de intermediario, entre partes que acuerden llevar a cabo en Puerto Rico una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes inmuebles localizados dentro o fuera de Puerto Rico.
- d. Cuenta en Plica** – Cuenta especial en una entidad bancaria autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, en la cual el Corredor de Bienes Raíces deberá depositar todos los adelantos en efectivo, pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por sí, 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 al momento de realizarse o terminarse la transacción.

- e. Departamento** – Departamento de Asuntos del Consumidor
- f. Empresas de Bienes Raíces** – Toda sociedad o corporación que posee una licencia expedida por la Junta para llevar a cabo las actividades autorizadas por ley a un corredor de bienes raíces.
- g. Fianza** – Es la obligación accesoria que realiza el Corredor, Empresa de Bienes Raíces, Vendedor y/o Propietario para garantizar y responder por 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 de este Reglamento.
- h. Inscripción Inicial** – La primera inscripción en el Departamento de información y material de promoción relacionado con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.
- i. Inscripción Subsiguiente** – Cualquier inscripción hecha ante el Departamento de información o material de promoción o venta relacionado con el ofrecimiento o venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial de, o cualquier alteración a la información o material de promoción relacionado con la venta de dichos bienes inmuebles.
- j. Junta** – Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces.

- k. Persona** – Cualquier persona natural o jurídica.
- l. Propietario** – Persona dueña de un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y su representante autorizado, que solicite y contrate los servicios de un Vendedor, Corredor o Empresa de Bienes Raíces para llevar a cabo una transacción de bienes raíces en Puerto Rico.
- m. Secretario** – Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.
- n. Transacción de Bienes Raíces** – Cualquier contrato, de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, 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 fuera de Puerto Rico, donde actúe de intermediario un Vendedor, Corredor o Empresa de Bienes Raíces.
- o. Vendedor** – La persona natural que obtenga una licencia como Vendedor de Bienes Raíces otorgada por la Junta que sea empleada o contratada por un Corredor, para que bajo su dirección, control, supervisión y responsabilidad, lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por la Ley Núm. 10, *supra*, a un Corredor de Bienes Raíces.

## **REGLA 5 – DISPOSICIONES GENERALES: CUENTA DE PLICA**

Todo Corredor y Empresa de Bienes Raíces vendrá obligado a radicar en el Departamento, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la Junta, una certificación de la institución bancaria donde se haya abierto la cuenta de plica y la cual incluirá: el nombre, dirección y teléfono de la institución bancaria y el número de la cuenta de plica.

Además, estará obligado a mantener un expediente de todos los fondos depositados en la cuenta de plica. Los expedientes deberán indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados, el nombre y dirección de la persona a quien le pertenece el dinero, la fecha del depósito, fecha de cualquier retiro y cualquier otra información relacionada con la transacción.

El Vendedor vendrá obligado a informar por escrito al Departamento, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la Junta, la autorización de un Corredor para utilizar su cuenta de plica, consignando su nombre, dirección y teléfono de la institución bancaria y el número de la cuenta. Todo depósito, opción, adelanto o pronto recibido por el Vendedor deberá ser depositado en la cuenta de plica del Corredor autorizado. Dicho Corredor será responsable de esa cuenta en lo que corresponda.

El Corredor y la Empresa de Bienes Raíces vendrán obligadas en el mismo término señalado a presentar una autorización escrita en la cual se faculta al Departamento para revisar la cuenta de plica.

## **REGLA 6 – NOTIFICACIÓN DEL NOMBRE DE LA ASEGURADORA**

En el plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que la Junta otorgó o renovó la licencia correspondiente, el Vendedor, Corredor y Empresa de Bienes Raíces vendrán obligados a informar por escrito al Departamento el nombre, dirección física y postal, números telefónicos y de telecopiadora de la Aseguradora que ha emitido la fianza requerida por el Artículo 13 de la Ley Núm. 10, *supra*.

## **REGLA 7 – VENTA DE PROYECTOS NUEVOS**

El Desarrollador o Urbanizador en Puerto Rico que ofrezca vender o venda proyectos nuevos vendrá obligado a utilizar Vendedores, Corredores o Empresas de Bienes Raíces debidamente licenciados por la Junta en las transacciones de bienes raíces del Proyecto.

Además, vendrá obligado a radicar en el Departamento toda la información relacionada con ofertas de ventas, todo el material de información, todo documento que se utilizará en la transacción de venta y toda otra información que sea requerida por el Departamento para hacer cumplir los propósitos de la Ley Núm. 5, *supra*, Ley Núm. 10, *supra*, y este Reglamento.

## **REGLA 8 – VENTA DE INMUEBLES LOCALIZADOS FUERA DE PUERTO RICO**

Todo Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces o Propietario que por medio de contratos de ventas a plazo, de contado o de cualquier forma, se dedique a ofrecer vender o vender en Puerto Rico bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico deberá inscribirse en el Departamento.

El Departamento expedirá un Certificado de Inscripción una vez que haya efectuado las investigaciones necesarias y determine que el solicitante cumple con todos los requisitos. El Certificado expedido será intransferible.

El Departamento podrá emitir más de un Certificado de Inscripción a cualquier persona que lo solicite y pague los derechos correspondientes. Si un Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces o Propietario tiene, además de su oficina principal, cualquier otra oficina que le pertenezca y que opere como Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces o Propietario, tendrá que obtener un Certificado de Inscripción individual e independiente para cada una de las oficinas que opere.

El Certificado de Inscripción será efectivo por el término de un (1) año a partir de la expedición para todo Propietario, y de dos (2) años para todo Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces. El Certificado de Inscripción para todo Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces será renovado por

términos iguales de dos (2) años. En el caso de Propietario podrá ser renovado por términos iguales de un (1) año.

El Vendedor, Corredor o Empresa de Bienes Raíces que se propone realizar negocios en representación de un Propietario deberá haber requerido previamente al Propietario copia del Certificado de Inscripción vigente.

Ninguna persona podrá dedicarse en Puerto Rico, a la venta de inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, sin antes haber obtenido un Certificado de Inscripción del Departamento.

## **REGLA 9 – REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN**

Para obtener un Certificado de Inscripción, se presentará una solicitud bajo juramento, cuyo formulario será provisto por el Departamento y en el cual, hará constar que cumple con los requisitos de las leyes aplicables y de este Reglamento.

La solicitud del Certificado de Inscripción contendrá la siguiente información, además de los detalles que sobre la misma se incluyan en los formularios que para dichos propósitos establezca el Departamento:

1. Tipo de solicitud: \_\_\_\_ Nueva \_\_\_\_ Renovación
2. Persona a Registrarse: \_\_\_\_ Vendedor \_\_\_\_ Corredor \_\_\_\_ Empresa de Bienes Raíces \_\_\_\_ Propietario
3. Nombre del solicitante y número de seguro social

4. Números de teléfono y telecopiador
5. Dirección física y postal de la oficina principal y de otras oficinas
6. Cantidad de Certificados de Inscripción solicitadas
7. En caso de personas licenciadas en bienes raíces, deberá proveer el número de licencia, así como, el nombre, dirección y teléfono de la compañía de seguro o fianza.
8. En caso de Corredores y Empresas de Bienes Raíces, deberán proveer el nombre de la institución bancaria y número de la cuenta de plica.
9. En caso de Corredor y Vendedor:
  - a. Deberá proveer: fecha, lugar y número de incorporación, el nombre, dirección física y postal, y números de teléfono y telecopiador.
10. En caso de Empresas de Bienes Raíces y Propietarios:
  - a. Si es corporación, deberán proveer: la fecha, lugar y número de incorporación, el nombre y dirección física y postal de cada uno de los miembros de su Junta de Directores.
  - b. Si es sociedad, deberán proveer: la fecha, lugar y ante quién se otorgó la Escritura de Constitución de Sociedad y copia de la escritura.
  - c. Nombre del agente residente o persona autorizada a recibir emplazamientos en Puerto Rico, su dirección física y postal, números de teléfono y telecopiador.

La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos, apercibiendo que no se podrán radicar solicitudes incompletas:

**A. Vendedores, Corredores y Empresas de Bienes Raíces**

1. Comprobante de rentas internas por doscientos (\$200.00) dólares si es Corredor o Vendedor, y de trescientos cincuenta (\$350.00) dólares si es Empresa de Bienes Raíces.
2. Certificado de antecedentes penales del individuo, socios o presidente y directores.
3. Recuento de experiencias comerciales pasadas.
4. Una fotografía 2 x 2:
  - a. Del agente residente o persona autorizada a recibir emplazamientos en Puerto Rico, en el caso de corporaciones o sociedades.
  - b. Del solicitante, en caso de vendedores y corredor individual.
5. Contrato de corretaje con el propietario
6. Copia de la licencia expedida por la Junta
7. Certificación negativa de deuda de ASUME a tenor con el Artículo 30 de la Ley Núm. 2 de 30 de diciembre de 1986, según enmendada. (Sólo a individuo o persona natural)
8. Copia de la fianza y certificación de la Junta de que la misma se encuentra vigente.

9. Certificado de "Good Standing" expedido por el Departamento de Estado. (Sólo en caso de corporación)

## **B. Propietarios**

1. Los mencionados en el inciso anterior A (1-4)
2. Contrato de corretaje para la venta de los inmuebles.
3. Copia de la licencia de los Vendedores, Corredores o Empresas de Bienes Raíces contratadas.
4. Certificación negativa de deuda de ASUME a tenor con el Artículo 30 de la Ley Núm. 2 de 30 de diciembre de 1986, según enmendada. (Sólo a individuo o persona natural)
5. Documentos de la inscripción inicial, ofertas de ventas, material de promoción y todos los documentos que se utilizarán en la transacción de venta de bienes inmuebles.
6. Depositar fianza de cien mil (\$100,000.00) dólares a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
7. Copia de la garantía provista por el Programa de Garantías de Dueños de Hogares, en el caso que aplique.
8. Copia certificada de autorización del Estado, Municipalidad o Condado donde ubique el bien inmueble objeto de la transacción, para desarrollar, urbanizar y segregar bienes inmuebles y escritura de la propiedad.

9. Copia del Certificado de Incorporación y copia de la Escritura de Constitución de Sociedad.
10. De ser corporación foránea, copia del Certificado de Incorporación expedido por el Departamento de Estado para hacer negocios en Puerto Rico.
11. Certificado de "Good Standing" expedido por el Departamento de Estado (Sólo en caso de corporación).

#### **REGLA 10 – TÉRMINO PARA LA TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN**

El Departamento tramitará la expedición del Certificado de Inscripción en un plazo que no excederá de sesenta (60) días a partir de su presentación. Si la solicitud de inscripción, debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos necesarios no fuere rechazada dentro del plazo señalado, se entenderá concedida la inscripción y el solicitante podrá proceder como si le hubiese expedido la inscripción solicitada.

#### **REGLA 11 – INSCRIPCIÓN DENEGADA**

Si el Departamento denegara la inscripción, deberá notificarlo por escrito al solicitante. En dicho escrito se le informará de los fundamentos que justifican la denegación y de los derechos que le asisten a la parte para solicitar una

reconsideración o revisión a la determinación tomada, según se dispone en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

### **REGLA 12 – CAUSAS PARA DENEGAR SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN**

El Departamento podrá denegar la solicitud de Inscripción por las siguientes circunstancias:

1. Incumplimiento con cualesquiera de las disposiciones legales y reglamentarias.
2. Se suplió información incorrecta, falsa o incompleta sobre cualquiera de los requisitos para la obtención del Certificado de Inscripción.
3. Falta de pago de los derechos de expedición o renovación del Certificado de Inscripción.
4. Se haya dedicado en Puerto Rico, a la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, sin haber obtenido previamente el Certificado de Inscripción.
5. Haya obtenido o tratado de obtener el certificado mediante treta, engaño o fraude.
6. Haya participado o participe en alguna transacción de bienes inmuebles teniendo el Certificado de Inscripción expirado.
7. Si el solicitante o cualquier socio, oficial, director, presidente, funcionario o empleado del solicitante ha sido convicto en cualquier jurisdicción de los siguientes delitos: falsificación, fraude, falsa

- representación, hurto, extorsión, abuso de confianza, escalamiento, robo, soborno, o cualquier otro delito que implique depravación moral.
8. Si de los expedientes de la Junta o del Departamento, surge un historial de querellas adjudicadas en su contra por violaciones a la Ley 10, *supra*, y este Reglamento.
  9. Cuando el solicitante adeude cualquier cuantía al Departamento o a un consumidor, como resultado de Multas Administrativas, Órdenes o Resoluciones, costas y daños; que hayan sido impuestas por el Departamento en el ejercicio de las facultades conferidas por ley o este Reglamento.
  10. Cuando a juicio del Secretario o de su representante autorizado haya incurrido en alguna violación a algún precepto de ley aplicable, que justifique la denegatoria en protección de los consumidores.

### **REGLA 13 – RENOVACIÓN**

Toda persona que haya obtenido un Certificado de Inscripción y que solicite la renovación de la misma, deberá presentar en la Oficina Regional del Departamento, División de Protección al Consumidor donde ubique la Oficina Principal de Negocios, una solicitud de renovación bajo juramento, dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de expiración del Certificado de Inscripción anterior. Los requisitos de renovación de la inscripción son los mismos que los de la solicitud original. Al momento de evaluar la solicitud de renovación, el

Departamento podrá tomar en consideración las causales de denegación de inscripción para rechazar dicha solicitud de renovación.

Si la solicitud de renovación se radica después de transcurridos sesenta (60) días de su vencimiento, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que no ha participado durante dicho período en ninguna transacción de venta de propiedades en Puerto Rico localizadas fuera de Puerto Rico.

De haber participado como tal, su Certificado de Inscripción no será concedida hasta pasado seis (6) meses de la fecha de solicitud, sin menoscabo de la responsabilidad que puedan imponerse a tenor con lo dispuesto por ley o este Reglamento.

#### **REGLA 14 – REVOCACIÓN**

Cuando el Departamento determine que el Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces o el Propietario inscrito ha incurrido en cualesquiera de las acciones u omisiones que se exponen más adelante y que conlleven revocación del Certificado de Inscripción, deberá notificarlo por escrito apercibiéndole a la persona del derecho a solicitar reconsideración o revisión de la determinación. De la persona afectada solicitar reconsideración de la determinación administrativa, el Departamento le informará que deberá comparecer a la celebración de una vista administrativa.

En dicha vista, la persona podrá exponer las razones y la evidencia por las cuales su Certificado de Inscripción no deba ser revocado. Si el Departamento determina, de acuerdo a la evidencia sustancial del récord administrativo, que se ha incurrido en cualesquiera de dichas acciones u omisiones, podrá confirmar su determinación de revocar dicha inscripción mediante Orden o Resolución al efecto. Dicha Orden o Resolución se le notificará a la persona natural o jurídica y se le apercibirá en la misma que de incumplir con la decisión del Departamento, se le impondrá una multa que no será menor de mil (\$1,000.00) dólares, ni mayor de diez mil (\$10,000.00) dólares. Además, dicha Orden o Resolución de revocación de inscripción se publicará en un periódico de circulación general después de los veinte (20) días siguientes a la notificación de la Orden o Resolución a la persona natural o jurídica afectada. Los costos del aviso serán por cuenta de la persona afectada. La vista administrativa se llevará a cabo de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

#### **REGLA 15 – CAUSALES DE REVOCACIÓN DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN**

Podrá ser causa para la revocación del Certificado las siguientes:

1. Cuando en el ejercicio de su discreción y luego de evaluado el expediente administrativo, el Secretario concluya que la persona no

reúne los requisitos para obtener el Certificado de Inscripción, según establecidos por este Reglamento.

2. Se haya dedicado, en Puerto Rico, a ofrecer vender o vender bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, sin haber obtenido previamente el Certificado de Inscripción para tales fines.
3. Haya obtenido o tratado de obtener el Certificado de Inscripción, mediante treta, engaño o fraude.
4. Haya participado en alguna transacción con su Certificado de Inscripción expirado.
5. Si el solicitante, o cualquier socio, oficial, director, presidente, funcionario, o empleado del solicitante ha sido convicto en cualquier jurisdicción de los siguientes delitos: falsificación, fraude, falsa representación, hurto, extorsión, abuso de confianza, escalamiento, robo, soborno, o cualquier otro delito que implique depravación moral.
6. Tenga un historial de querellas adjudicadas en su contra por la Junta o el Departamento que impliquen violaciones a la Ley 10, *supra*, y a este Reglamento.
7. Si el solicitante adeuda cualquier cuantía al Departamento, o algún consumidor, correspondiente a costas, multas o indemnizaciones impuestas al amparo de las leyes y Reglamentos bajo la jurisdicción del Departamento.

8. Cualquier otra situación que a juicio del Secretario o de su representante autorizado, viole o contravenga las facultades que le han sido conferidas y su deber de proteger al consumidor.

### **REGLA 16 – EXHIBICIÓN DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN**

Toda persona que se dedica, en Puerto Rico, a ofrecer vender o vender bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, deberá exhibir el Certificado de Inscripción en un lugar visible en todas sus oficinas de negocios en que se atiende al público que acude a las gestiones de compraventa de una vivienda.

### **REGLA 17 – ANUNCIOS DE BIENES RAÍCES**

Toda persona que en Puerto Rico se dedique, a ofrecer para la venta o a vender bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, vendrá obligada a informar el número del Certificado de Inscripción en todo anuncio de promoción de su negocio, independientemente del medio de comunicación que seleccione para esos propósitos.

Además, todo Vendedor, Corredor, o Empresa Bienes Raíces vendrá obligado a incluir el número de licencia otorgado por la Junta.

Los Vendedores, Corredores, Empresas de Bienes Raíces y Propietarios que se anuncien directa o indirectamente en Puerto Rico, vendrán obligados a cumplir cabalmente con las disposiciones del Reglamento Núm. 6386 del 9 de

febrero de 2002, mejor conocido como el Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos.

### **REGLA 18 – INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Los contratos que suscriban consumidores en Puerto Rico, como parte de la negociación para la compraventa de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, serán interpretados conforme con el Ordenamiento Jurídico vigente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

No procederá ninguna cláusula contractual de sumisión a ningún otro foro administrativo, de arbitraje o judicial, que no sea el Tribunal General de Justicia o las agencias administrativas con jurisdicción dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

### **REGLA 19 – EXPEDIENTES**

El Vendedor, Corredor, Empresa de Bienes Raíces y el Propietario preparará y mantendrá para examen del Departamento, en cualquier momento que así se le solicite, todos los expedientes del negocio que demuestren sus operaciones por un período mínimo de tres (3) años.

### **REGLA 20 – NOTIFICACIÓN SOBRE INSCRIPCIÓN SUBSIGUIENTE**

Todo Vendedor, Corredor, Propietario y Empresa de Bienes Raíces vendrá obligada a notificar al Departamento cualquier cambio en la información o

documentación del Certificado de Inscripción inicial, así como, notificar cualquier información nueva o material de promoción relacionado con bienes inmuebles para los cuales ya ha efectuado una inscripción inicial. Dicha notificación se hará de inmediato pero nunca después de los tres (3) meses de ocurrido el mismo. Esta notificación escrita vendrá acompañada de todos los documentos que ilustren el cambio.

De no haber información o documentación que altere o modifique el Certificado de Inscripción inicial, la persona deberá enviar trimestralmente al Departamento, a partir de la fecha de vigencia del Certificado inicial una certificación negativa de modificaciones o cambios.

### **REGLA 21 – NOTIFICACIÓN DE INFORME SEMESTRAL**

Todo Vendedor, Corredor, Propietario y Empresa de Bienes Raíces tendrá la obligación de enviar al Departamento durante la primera semana de cada semestre a partir de la fecha del Certificado de Inscripción, un informe de todas las ventas efectuadas a residentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico durante el semestre anterior.

Dicho informe deberá ser sometido mediante declaración jurada suscrita ante notario público donde se incluya el nombre y dirección de los compradores, localización exacta, cabida, colindancia y descripción precisa correspondiente a cada bien inmueble; el precio de venta, las cargas reales, gravámenes y los créditos hipotecarios preferentes, si alguno; el monto de los anticipos, depósitos,

comisiones y demás condiciones de la venta y del financiamiento; el nombre y dirección del corredor que llevó a cabo la venta y cualquier otra información necesaria, para mantener al Departamento completamente informado sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.

## **REGLA 22 – FIANZA DE PROPIETARIO**

El Propietario vendrá obligado a prestar a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y depositarla en el Departamento, una fianza por la cantidad de cien mil (100,000.00) dólares. 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 con una garantía hipotecaria aprobada por el Secretario de Hacienda. Las compañías de seguro que otorguen fianzas, deberán presentar evidencia fehaciente de que las mismas están autorizadas a realizar negocios en Puerto Rico.

Responderá dicha fianza de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento con las disposiciones antes referidas.

La fianza del Propietario deberá contener las siguientes condiciones:

- a. Cumplirá con todas las disposiciones de la Ley y con los reglamentos adoptados en virtud de la misma, relacionados con la venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.

- b. La revocación del Certificado de Inscripción no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originadas por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.
- c. Certifique que ha sido apercibido de que el Departamento, en ejercicio de su discreción, y al amparo de las facultades conferidas por la Ley, podrá ordenar la congelación de la fianza radicada, hasta que concluya cualquier procedimiento administrativo iniciado por el Departamento o por la radicación de una querrela de un consumidor.

La cancelación de una fianza tendrá la consecuencia de dejar sin efecto el Certificado de Inscripción, hasta tanto se preste una nueva fianza.

Además, el Propietario vendrá obligado a prestar una fianza, seguro o depósito, en efectivo equivalente al seis por ciento (6%) del precio de compraventa de cada inmueble a la fecha del otorgamiento de cualquier contrato de opción o compraventa. El Propietario deberá entregar al consumidor copia de dicha fianza, en la fecha en que se suscriba el contrato de opción o el de compraventa.

### **REGLA 23 – NOTIFICACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE FIANZA**

Toda persona vendrá obligada a enviar al Departamento dentro de los primeros diez (10) días del próximo mes una lista de los contratos de compraventa otorgados durante el mes anterior y de las fianzas del seis por ciento (6%) prestadas sobre el precio de compraventa del inmueble. De no haber otorgado ningún contrato de compraventa ese mes, vendrá obligado a enviar una notificación negativa al Departamento.

### **REGLA 24 – PROHIBICIONES Y VIOLACIONES**

Cualquier persona que viole alguna disposición de este Reglamento, o una Orden estará sujeto a las sanciones y penalidades dispuestas en la Ley Núm. 5, *supra*, la Ley 10, *supra*, y los reglamentos promulgados y autorizados por éstas.

Todo infractor será referido a la Junta para que proceda a dilucidar la revocación o suspensión de licencia o para que tome la acción que estime pertinente.

Cualquier autorización concedida por este Departamento estará sujeta a las penalidades dispuestas en la Regla 14 del presente Reglamento.

### **REGLA 25 – SALVEDAD**

En caso de que cualquier disposición de este Reglamento, fuera declarada nulo por algún tribunal competente, esa declaración no afectará las demás disposiciones del mismo.

**REGLA 26 – CLÁUSULA DEROGATORIA**

Se deroga el Reglamento de Ventas de Propiedades Localizadas fuera de Puerto Rico aprobado el 9 de septiembre de 2000, Expediente Núm. 6193.

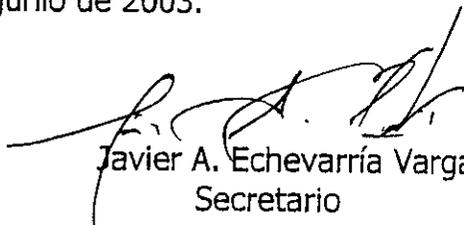
**REGLA 27 – CLÁUSULA TRANSITORIA**

Todo caso pendiente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se adjudicará de acuerdo con el Reglamento Núm. 6193 de 9 de septiembre de 2000.

**REGLA 28 – VIGENCIA**

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación y radicación en el Departamento de Estado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 170, *supra*, según enmendada.

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de junio de 2003.



Javier A. Echevarría Vargas  
Secretario

Aprobado: 6 de junio de 2003.

Radicado: 6 de junio de 2003.

Efectivo: 6 de julio de 2003.