

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa


CÁMARA DE REPRESENTANTES

6ta. Sesión
Ordinaria

2011 OCT 20 PM 4:04

CÁMARA DE REPRESENTANTES
PUERTO RICO
OFICINA DE REGISTRO Y FOLIOS

P. de la C. 3705

20 DE OCTUBRE DE 2011

Presentado por los representantes *Cintrón Rodríguez* y *Pérez Ortiz*



Referido a la Comisión de

LEY

Para derogar la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico"; para crear la "Ley Reguladora del Negocio de Bienes Raíces de Puerto Rico"; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las ciudades del mundo moderno depende en gran parte de la evolución del campo tecnológico, ello obliga a que de tiempo en tiempo sea necesario atemperar las leyes vigentes a la realidad de esa sociedad y adoptar los mecanismos necesarios para que el estado pueda ejercer adecuadamente sus funciones de reglamentación y protección. Solo así el Gobierno de Puerto Rico podrá cumplir eficazmente con su función pública de fomentar el desarrollo socioeconómico del Pueblo.

La Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", se aprobó por entenderse necesario agrupar en una nueva Ley todas las disposiciones legales que estaban en vigor referente a los servicios profesionales de los Agentes, Corredores y Empresas de Bienes Raíces y porque se entendió que esas leyes no habían resuelto los problemas que aquejaban a los consumidores.

En Puerto Rico, la profesión de Bienes Raíces está regulada por el gobierno mediante la Ley 10 del 26 de abril de 1994 conocida como la "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico". Esta ley entre otras cosas, establece las categorías de Corredor, Vendedor y Empresa de Bienes Raíces, reglamenta la industria mediante la expedición de licencias y establece los requisitos para obtener dicha licencia.

El Corredor de Bienes Raíces es una persona natural que posee una licencia otorgada por la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, para servir como intermediario en una transacción de Bienes Raíces. El Vendedor de Bienes Raíces es una persona natural que posee una licencia otorgada por la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, para servir como intermediario en una transacción de Bienes Raíces. Este siempre estará bajo la dirección, control, supervisión y responsabilidad de un Corredor de Bienes Raíces.

La Ley Núm. 10, antes citada, en su Artículo 3 crea la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico, la cual está adscrita al Departamento de Estado. Dicha Junta tiene la responsabilidad de regular a los profesionales de Bienes Raíces en Puerto Rico. Existen muchas quejas relacionadas con el funcionamiento de esta Junta y la realidad es que la ley actual no responde a las necesidades de los profesionales de Bienes Raíces.

En la actualidad no se llevan a cabo adecuadamente los procedimientos éticos relacionados con el ejercicio de la profesión de Corredores y Vendedores de Bienes Raíces en Puerto Rico. De igual forma no se atienden de forma rápida las quejas que los ciudadanos presentan contra los profesionales de Bienes Raíces en Puerto Rico.

Otro asunto que nos preocupa de la actual ley es que no regula de forma adecuada la participación de personas de la Junta en colegios o instituciones que ofrecen educación para los aspirantes a reválida y educación continua a los Corredores y Vendedores con licencia. De igual forma es necesario atender de forma inmediata todo lo relacionado con los procesos de expedición y renovación de licencias para garantizar la protección de los consumidores.

De acuerdo al Departamento de Estado, de un examen del Registro de Reglamentos, a tenor con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, se desprende que los últimos reglamentos aprobados por la Junta se registraron en el Departamento de Estado en el 1997, excepto por uno reciente por cierto muy criticado. Es decir, desde el 1997 a 2010 la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces no había revisado ni actualizado sus reglamentos.

Estamos convencidos de la necesidad de aprobar una nueva ley para regular a los profesionales de Bienes Raíces en Puerto Rico. Creemos necesario sustituir el ente

regulador, que hasta ahora ha existido, por uno que cuente con las facultades y recursos para poner en vigor la nueva ley. Por ello, proponemos la creación de la Comisión de la Industria de Bienes Raíces de Puerto Rico, la cual contará con poderes suficientes para funcionar de conformidad.

Fortalecemos el interés de los consumidores al adscribir dicho ente bajo el Departamento de Asuntos del Consumidor, estableciendo claramente una política pública favorable para los consumidores y duplicando la representación de estos entre los componentes del nuevo organismo.

Eliminamos la duplicidad de jurisdicciones administrativas regulatorias que comparten la Junta y el DACO, pues la COMISIÓN será el único foro administrativo y primario para regular la industria de los Bienes Raíces.

Incorporamos las figuras del Inspector de Bienes Raíces y el Oficial Examinador como instrumentos operacionales que permitan a la COMISIÓN implantar el orden, penalizar el incumplimiento de la ley y procurar el trámite justo y adecuado de querellas, casos y controversias.

Proveeremos mayores facultades administrativas y fiscales a la COMISIÓN para que puedan tener plena independencia de criterio, discreción en el manejo de recursos y sentido de responsabilidad.

Además, reformamos las siguientes áreas con el firme propósito de promover la eficiencia y la ética profesional:

- Ética de los miembros de la misma.
- Educación Profesional
- Control de personas, naturales o jurídicas, no domiciliadas que hacen negocios de Bienes Raíces en Puerto Rico
- Revalidación y Licenciamiento
- Rendición de cuentas de la COMISIÓN

La nueva ley propuesta tiene como finalidad proteger a los consumidores y fomentar responsablemente el negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico. De esta forma nos aseguramos que los profesionales de Bienes Raíces puedan realizar sus funciones en igualdad de condiciones y que la entidad que los regule realice su función de forma imparcial y velando en todo momento por la protección de los intereses de los consumidores, en primer orden.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como - "Ley Reguladora del Negocio de Bienes Raíces de Puerto Rico".

Artículo 2.-Definiciones.-Para los fines de esta ley los siguientes términos tendrán el significado que se incluye a continuación:

- a. "Agente de Bienes Raíces"- es la persona natural que, poseyendo una licencia expedida por la COMISIÓN para ejercer la profesión de Agente de Bienes Raíces, sea empleada o contratada, como Contratista Independiente, directa o indirectamente, mediante el acuerdo de pago de cualquier compensación, por un Corredor Empresade Bienes Raíces, para que bajo su dirección, control, supervisión y responsabilidad lleve a cabo cualesquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor de Bienes Raíces. El Agente de Bienes Raíces está obligado a mantener informada a la COMISIÓN en todo momento sobre el lugar donde trabaja y la información de la "Cuenta Especial" en una institución financiera o cooperativa, de ahorro y crédito, autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.
- b. "Aspirante a Licenciatura"- significará cualquier persona natural, que reúna y cumpla con todos los requisitos aplicables en esta Ley, en la solicitud de la reválida de Agente y/oCorredor de Bienes Raíces. Disponiéndose que las reválidas de Agente y Corredor de Bienes Raíces estarán disponibles en los idiomas de español e inglés.

- c. "Certificado de Inscripción"- es el certificado que expide la COMISIÓN para todo Corredor y Empresa de Bienes Raíces que acuerde ofrecer en Puerto Rico cualquier negocio de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.
- d. "Cliente"- es cualquier persona o parte contratante de los servicios de un Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces con el propósito de obtener consulta pericial o lograr un negocio de Bienes Raíces.
- e. "COMISIÓN"- significará la Comisión de la Industria de Bienes Raíces de Puerto Rico, entidad pública con poderes cuasi-judiciales y cuasi-legislativos encargada de instrumentar y hacer valer las disposiciones de esta Ley.
- f. "Conflicto de intereses"- es la incompatibilidad real entre los intereses privados de una persona y los deberes fiduciarios correspondientes a su posición. Una persona incurre en conflicto de intereses cuando explota su posición para obtener lucro personal extraordinario. El conflicto de intereses también se puede entender, desde otra perspectiva, como una situación en la que los intereses privados de una persona son irreconciliables con el bien social que esa misma persona debe custodiar en el desempeño de sus responsabilidades. Se entenderá que existe conflicto de intereses cuando para lograr sus intereses privados o pecuniarios, el sujeto menosprecie el interés público y/o quebrante una norma ética, un contrato, una promesa o cualquier otro deber profesional.
- g. "Constructor, Desarrollador o Urbanizador"-Significará toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de Empresario o principal

oficial responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo unifamiliar o multifamiliar. Incluye a quien asuma la responsabilidad total para la presentación ante la COMISIÓN de Planificación, o municipios autónomos, de consultas de ubicación y uso de terrenos, y ante la Oficina de Gerencia de Permisos del desarrollo preliminar, planos preliminares y finales para la construcción de las obras en un predio extenso de terreno que habrá de lotificarse para la construcción de un proyecto de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, o que comisione a otros para realizar cualesquiera de tales actividades. Además, incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número mayor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la COMISIÓN de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permiso, o a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro uso, en número mayor de diez (10) como un solo proyecto. No incluirá a los Gobiernos de los Estados Unidos, del Gobierno de Puerto Rico, sus subdivisiones políticas, las corporaciones públicas ni a los municipios. Disponiéndose que el Agente, Corredory/o Empresa de Bienes Raíces no serán responsables por los defectos de construcción de las viviendas construidas o cubiertas bajo la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción" adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor.

- h. "Consulta Pericial"- es todo asesoramiento, consejo, explicación, análisis, estudio, investigación, evaluación, informe o acto que ilustre conocimientos pertinentes a la profesión de Corredor de Bienes Raíces rendido para beneficio de un cliente.
- i. "Corredor de Bienes Raíces"- es la persona natural que, poseyendo una licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces expedida por la COMISIÓN, actúe como consultor pericial, gestor o intermediario, mediante acuerdo de pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo en Puerto Rico, una actividad, transacción onegocio de Bienes Raíces, o en el anuncio, propaganda, mercadeo, publicidad, negociación u oferta de los términos de una actividad, transacción onegocio de Bienes Raíces sobre bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico. Sin embargo, no se considerará como ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces para propósitos de esta Ley, cualquier tipo de transacción relacionada con la compra, venta, alquiler, permuta, subasta o administración de un bien inmueble en la que él sea el titular de dicho bien inmueble y actúe en beneficio propio, y no como intermediario entre dos (2) clientes, y no se dedique habitualmente a la actividad, transacción onegocio de Bienes Raíces. Cualquier persona o entidad que directa o indirectamente, actúe para sí o para otra persona o entidad, con la intención y/o promesa de recibir cualquier tipo de compensación, realice algún anuncio, propaganda, mercadeo, publicidad, negociación u oferta de los

términos y condiciones para llevar a cabo una actividad, transacción o negocio de Bienes Raíces con bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico quedará sujeto a todas las disposiciones de esta Ley.

- j. "Cuenta Especial"- es la cuenta especial en una entidad bancaria autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, separada de la cuenta de negocios o personal, en la cual el Corredor o Empresa de Bienes Raíces deberá depositar todos los adelantos en efectivo, fianzas, pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por sí, sus asociados, sus Agentes 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.
- k. "Empresa de Bienes Raíces"- es toda cooperativa, sociedad o corporación que, poseyendo una licencia de Empresa de Bienes Raíces expedida por la COMISIÓN, lleve a cabo cualquiera de las actividades autorizadas por esta Ley a un Corredor de Bienes Raíces.
- l. "Escuela de Bienes Raíces"- significará toda Institución Académica aprobada y certificada por la COMISIÓN para ofrecer cursos acreditados de educación preparatoria y/o de educación continua, pertinentes a la presente Ley.
- m. "Fianza"- es la obligación accesoria que realiza el Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces y/o el Propietario para garantizar y responder por cualquier pérdida o daño que ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

- n. "Habitualidad"- significará la calificación o descripción circunstancial en que cualquier persona natural o jurídica, directamente o indirectamente, actuando a nombre propio o de otra persona o entidad, oferta dos (2) o más negocios de Bienes Raíces dentro del término de un año natural.
- o. "Inscripción Inicial"- es la primera inscripción en la COMISIÓN de información, material de promoción y documentos relacionados con la oferta de un negocio de Bienes Raíces sobre bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico.
- p. "Inscripción subsiguiente"- es cualquier inscripción hecha ante la COMISIÓN de información, material de promoción y documentos relacionados con la oferta de un negocio de Bienes Raíces sobre bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial, o cualquier enmienda respectiva.
- q. "Profesor Certificado de Bienes Raíces"- significará cualquier persona natural a la cual la COMISIÓN le emita una certificación de Profesor de Bienes Raíces para impartir, a través de cualquier Escuela de Bienes Raíces, cursos acreditados de educación preparatoria y/o de educación continua, pertinentes a la presente Ley.
- r. "Inspector de Bienes Raíces"- será el oficial investigador designado por la COMISIÓN para tramitar querrelas, inspeccionar y/o investigar actividades reguladas por esta Ley y los reglamentos que emanen de la misma, y alertar, amonestar o multar por la infracción de tales disposiciones.

- s. "Licencia Profesional"- es la autorización oficial impresa y expedida por la COMISIÓN a una persona natural para ejercer la profesión de Agente, Corredor de Bienes Raíces en Puerto Rico.
- t. "Licencia de Empresas de Bienes Raíces"- es la autorización oficial impresa y expedida por la COMISIÓN a una cooperativa, sociedad o corporación para dedicarse al negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico.
- u. "Oferta"- es cualquier anuncio, propaganda, mercadeo, publicidad, negociación, presentación, exhibición, ofrecimiento, descripción, representación, expresión o manifestación oral, escrita, gráfica, pictórica o de cualquier otra forma presentada, hecha con el propósito de lograr un negocio de Bienes Raíces.
- v. "Oficial Examinador"- será la persona designada por el Comisionado Presidente para recibir, atender, examinar, ventilar, procesar, revisar, referir y recomendar casos adjudicativos o controversias ante la COMISIÓN conforme sea regulado por esta Ley, los reglamentos que emanen de la misma, la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, y el derecho en general.
- w. "Negocio de Bienes Raíces"- es cualquier realización, acuerdo o promesa de transacción o actividad que implique la oferta, a nombre de un cliente, de cualquier propiedad inmueble, y sus respectivos términos, para intentar o lograr gestar, intermediar, perfeccionar, acordar o realizar su razonable compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta,

arrendamiento, subasta y/o administración de propiedades localizados en o fuera de Puerto Rico.

- x. "Persona"- es cualquier persona natural o jurídica.
- y. "Propietario"- es el titular de un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico.

Artículo 3.-Creación y Transición

Se crea la Comisión Reguladora del Negocio de Bienes Raíces de Puerto Rico, adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). La COMISIÓN será una entidad pública con personalidad jurídica propia. Tendrá capacidad para demandar y ser demandada. Rendirá cuentas al Secretario del DACO, pero actuará con independencia de criterio y autonomía fiscal.

La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico dejará de existir en el instante que se firme la presente Ley y sus miembros, cuyos términos no hayan vencido, pasarán a conformar la nueva COMISIÓN manteniendo su respectiva fecha de vencimiento de término. Los puestos con términos vencidos y los nuevos puestos comenzarán a contar términos particulares a partir de la fecha en que sean ocupados oficialmente.

Artículo 4.-Composición

La COMISIÓN estará compuesta por cinco (5) miembros: un (1) Comisionado Presidente, dos (2) Comisionados Asociados, un (1) Comisionado Representante de los Consumidores y un (1) Comisionado del Interés Público. Todos serán nombrados por el Gobernador de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico.

Todos deberán ser personas de reconocida probidad moral, mayores de veintiún (21) años de edad, y residentes de Puerto Rico.

El Comisionado Presidente y los Comisionados Asociados deberán ser Corredores de Bienes Raíces debidamente licenciados, profesionales competentes que hayan ejercido la profesión de Corredor de Bienes Raíces por un término no menor de tres (3) años y que nunca hayan consentido, participado, colaborado o incurrido en actos o prácticas proscritas o en conducta que infrinja lo decretado por esta Ley.

El Comisionado Representante de los Consumidores servirá en defensa y representación de los intereses de los consumidores y/o clientes; podrá ejercer cualquier actividad, oficio o profesión, excepto aquellas que resulten conflictivas al interés que representa o cuya práctica sea regulada por virtud de esta Ley; no obstante, podrán tener y/o adquirir conocimientos sobre temas relacionados a la Industria de las Bienes Raíces. Si el Comisionado Representante de los Consumidores, luego de su nombramiento, realizara negocios o servicios para los cuales es requerido ser licenciado o si solicitase tomar la reválida sobre cualquier licencia regulada por virtud de esta Ley, sin haber renunciado antes, quedará automáticamente fuera de tal cargo desde el momento en que se concretó el correspondiente hecho, deberá devolver cualquier remuneración devengada desde entonces, su solicitud y/o licencia será nula, y no tendrá derecho a revalidar prospectivamente.

El Comisionado del Interés Público velará por el vigor de la ley y el interés del Estado será abogado y notario licenciado; podrá ejercer cualquier actividad, oficio o profesión, excepto aquellas que resulten conflictivas al interés que representa o cuya

práctica sea regulada por virtud de esta Ley; no obstante, podrán tener y/o adquirir conocimientos sobre temas relacionados a la Industria de las Bienes Raíces. Si el Comisionado del Interés Público, luego de su nombramiento, realizara negocios o servicios para los cuales es requerido ser licenciado o si solicitase tomar la reválida sobre cualquier licencia regulada por virtud de esta Ley, sin haber renunciado antes, quedará automáticamente fuera de tal cargo desde el momento en que se concretó el correspondiente hecho, deberá devolver cualquier remuneración devengada desde entonces, su solicitud y/o licencia será nula, y no tendrá derecho a revalidar prospectivamente.

Ningún miembro de la COMISIÓN podrá desempeñar, hasta un año después de dejar su puesto en la misma, cargos o posiciones académicas o docentes, ser propietario, accionista, administrador o pertenecer a la Junta de Síndicos o Directores de una institución, colegio o Escuela con programas de educación para Corredores o Agentes de Bienes Raíces.

Cualquier violación a lo dispuesto en este Artículo será causa suficiente para que el Gobernador declare vacante la correspondiente posición y designe a otra persona para completar el respectivo término.

Artículo 5.- Término de los Nombramientos

Los miembros de la COMISIÓN ocuparán sus cargos por un término de cuatro (4) años cada uno y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. Ningún miembro de la COMISIÓN podrá ser nombrado por más de dos (2) términos consecutivos.

Artículo 6.- Vacantes y destitución de los miembros de la COMISIÓN.

Cualquier vacante que surja en la COMISIÓN antes de expirar el término del nombramiento del miembro que la ocasione, será cubierta en la misma forma en que fue nombrado el miembro sustituido, por el término no cumplido de éste.

El Gobernador de Puerto Rico podrá destituir a cualquier miembro de la COMISIÓN, previa formulación de cargos, notificación y audiencia, por conducta ilícita, ineficiencia o negligencia en el desempeño de sus deberes, por falta de ética profesional, por convicción de delito grave o menos grave que implique depravación moral, o porque se le haya suspendido, revocado o cancelado la licencia o por cualquier otra causa justificada.

Artículo 7.- Quórum, reglamento interno y reuniones de la COMISIÓN.

Tres (3) miembros de la COMISIÓN constituirán quórum. Los acuerdos internos de la COMISIÓN se tomarán por el voto de la mayoría de los presentes; mientras que toda decisión sobre asuntos regulatorios, adjudicativos o expresivos entorno al negocio de bienes raíces en general deberán contar con el voto mayoritario de los miembros que la componen. La COMISIÓN adoptará los reglamentos necesarios para su funcionamiento interno y celebrará por lo menos una (1) reunión ordinaria mensual para la consideración y resolución de sus asuntos. Podrá, además, celebrar todas aquellas reuniones extraordinarias que fueren necesarias para la pronta atención y tramitación de sus asuntos, gestiones y deberes.

Artículo 8.- Dietas y gastos

Los miembros de la COMISIÓN tendrán derecho a una dieta de cien (100) dólares, y ciento veinticinco (125) dólares en el caso del Comisionado Presidente, diarios por cada día o fracción de día en que asistan a reuniones de la COMISIÓN. También tendrán derecho a que se le reembolsen los gastos de viajes necesariamente incurridos para el desempeño de sus funciones oficiales de acuerdo a sus reglamentos.

Artículo 9.- Facultades y deberes de la COMISIÓN

En adición a cualesquiera otras dispuestas en esta ley, la COMISIÓN tendrá las siguientes facultades y deberes:

- a. Expedir, renovar o denegar licencia para ejercer la profesión de Corredor, Agente o Empresa de Bienes Raíces, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.
- b. Suspender, revocar o denegar la renovación de licencias para ejercer la profesión de Corredor, Agente o Empresa de Bienes Raíces, previa celebración de una vista cuando se determine la existencia de violaciones a los preceptos legales establecidos en esta ley y en aquellos reglamentos que establezca la COMISIÓN.
- c. Preparar, evaluar y administrar exámenes por lo menos dos (2) veces al año para los aspirantes a licencias de Corredor de Bienes Raíces, y cuatro (4) exámenes para los aspirantes a Agentes de Bienes Raíces. La COMISIÓN determinará el día y el lugar de dichos exámenes, pero siempre deberá transcurrir un período mínimo de sesenta (60) días entre exámenes. La COMISIÓN, además, tendrá facultad para fijar el

costo por la administración de los mismos y discreción para ofrecer un mayor número de exámenes, de estimarlo necesario. La fecha de los exámenes deberá publicarse mediante un anuncio prominente en dos (2) periódicos de circulación general, dos (2) veces, por lo menos, treinta (30) días antes de la celebración de los mismos. Dichos exámenes deben ser corregidos y notificados a los aspirantes en o antes de sesenta (60) días calendarios luego de la fecha del examen. Dichos exámenes se ofrecerán en el idioma español e inglés a discreción del aspirante y al momento de la administración del examen, por lo menos uno (1) de los miembros de la COMISIÓN, o personal autorizado por ésta, deberá estar presente en el lugar donde se administre el mismo.

- d. Establecer un procedimiento para la revisión inmediata de los resultados de los exámenes de reválida y notificar a los aspirantes sobre el mismo.
- e. Mantener un registro profesional digitalizado y actualizado de todas las licencias que expida, en el cual consignará el nombre completo, datos personales del Corredor, Agente o Empresa de Bienes Raíces al que se le expida la licencia, la fecha de expedición, del número y término de vigencia de la licencia, al igual que el status de dichas licencias. Dicho registro será público.
- f. Establecer un procedimiento electrónico para la renovación de licencias.

- g. Llevar un libro de actas de todos sus procedimientos.
- h. Adoptar un sello oficial, el cual hará estampar en todas las licencias que expida y en aquellos documentos oficiales de la COMISIÓN.
- i. Celebrar vistas ejecutivas, públicas o confidenciales, 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 COMISIÓN estime necesarios para la expedición, denegación, suspensión o revocación de una licencia. La COMISIÓN, por conducto propio, podrá comparecer ante cualquier Tribunal de Puerto Rico y pedir que se ordene y/o asegure el cumplimiento de cualquiera de sus citaciones, órdenes, resoluciones o dictámenes bajo pena de desacato. La COMISIÓN deberá resolver en un término no mayor de noventa (90) días todo asunto que sea traído ante su consideración. En caso de necesitar un término mayor la COMISIÓN deberá emitir una resolución exponiendo los motivos por los cuales el asunto ante su consideración debe ser resuelto en un término mayor a los noventa (90) días dispuestos en esta Ley.
- j. Presentar al Secretario del DACO y a la Asamblea Legislativa un informe anual de sus trabajos, especificando el número de licencias

expedidas, denegadas, suspendidas o revocadas, fondos recibidos y el uso dado a los mismos.

- k. Promover la educación continuada de los Corredores y Agentes de Bienes Raíces sobre las prácticas y los principios éticos, legales y profesionales que rigen su conducta profesional.
- l. Preparar y publicar un manual instructivo de toda información relativa a los exámenes que ofrece. Copia de dicho manual deberá entregarse a toda persona que lo solicite y pague la cantidad de veinte (20) dólares mediante un comprobante de rentas internas con importe depositado en la cuenta propia de la COMISIÓN. La COMISIÓN podrá revisar, de tiempo en tiempo y razonablemente, el costo de adquisición de este manual. El referido manual deberá prepararse en los idiomas español e inglés.
- m. Establecer por reglamento los cursos o estudios y las materias específicas necesarias para ejercer la profesión de Corredor o Agente de Bienes Raíces y los cursos de educación continuada, requeridos para solicitar la renovación de la licencia de Corredor o Agente de Bienes Raíces, de conformidad a lo dispuesto en esta Ley.
- n. Aprobar el Código de Ética para los Agentes y Corredores en Puerto Rico, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

- o. Desarrollar e implantar métodos para identificar, procesar, juzgar y penalizar Agentes, Corredores o Empresas de Bienes Raíces incompetentes que fallen en cumplir con las disposiciones de esta ley.
- p. Iniciar acciones de investigación motu proprio, o por querrelas presentadas, e imponer multas por violaciones a las leyes de los Bienes Raíces.
- q. Desarrollar programas de educación para facilitar el conocimiento de las provisiones contenidas en la "Ley Reguladora del Negocio de Bienes Raíces de Puerto Rico"; y para facilitar el conocimiento público del rol y las funciones de la COMISIÓN.
- r. Desarrollar e implementar métodos para evaluar y mejorar la práctica de los Bienes Raíces en Puerto Rico.
- s. Adoptar, no más tarde de los noventa (90) días siguientes a la fecha de vigencia de esta ley, la reglamentación y procedimientos para solicitar la expedición o renovación de licencias y así como los procedimientos para la celebración de vistas ejecutivas, públicas o confidenciales, de conformidad a lo dispuesto en esta Ley. Tal reglamentación deberá cumplir con el trámite para su adopción establecido por los Artículos 1 y siguientes de la Ley Núm. Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Hasta tanto dichos reglamentos sean adoptados continuarán en pleno vigor los

reglamentos vigentes y adoptados por la anterior Junta, aunque su operación e interpretación no podrá contradecir lo dispuesto en la presente Ley.

- t. Revisar y hacer recomendaciones a la Asamblea Legislativa en cuanto a enmiendas a esta Ley u alguna otra pertinente.
- u. Adquirir o arrendar materiales, equipo y bienes inmuebles; y contratar servicios administrativos, clericales y/o periciales, con el objetivo de cumplir los deberes y obligaciones pautados en esta Ley.

Artículo 10.-Funciones del Comisionado Presidente

El Comisionado Presidente tendrá las siguientes funciones:

- a. Presidirá y establecerá el orden de la agenda en las reuniones de la COMISIÓN;
- b. Nombrará los Comités y sus miembros;
- c. Coordinará las actividades de la COMISIÓN;
- d. Supervisará el funcionamiento y el personal de la COMISIÓN;
- f. Será el portavoz de la COMISIÓN;
- g. Firmará los documentos oficiales;
- h. Establecerá con los demás miembros de la COMISIÓN las prioridades presupuestarias; y
- i. Tendrá la responsabilidad indelegable de firmar las licencias de

Agentes, Corredores, Empresas y Escuelas de Bienes Raíces.

Artículo 11.- Funciones del Secretario Ejecutivo

El Secretario Ejecutivo de la COMISIÓN será nombrado por el Comisionado Presidente y confirmado por el pleno de la Comisión; y tendrá entre otras las siguientes funciones para con la COMISIÓN:

- a. Certificará la asistencia por sesiones de los miembros de la COMISIÓN;
- b. Llevará un libro de actas de las sesiones, las que deberán ser aprobadas por la COMISIÓN y firmadas por el Comisionado(a) Presidente y el Secretario(a). Las mismas serán aprobadas en la próxima reunión ordinaria;
- c. Velará porque las actas y el registro de las reuniones no públicas sean privilegiadas y confidenciales, excepto para la COMISIÓN o sus designados para el cumplimiento de esta Ley, excepto las decisiones de licenciamiento y órdenes de disciplina con sus determinaciones de hechos y conclusiones de derecho;
- d. Será el encargado de establecer los mecanismos necesarios para el registro constante de las licencias regulares que expida la COMISIÓN;
- e. Mantendrá un registro de las licencias provisionales que expida la COMISIÓN; y
- f. Será responsable en primera instancia de la seguridad de los expedientes de los agentes, Corredores, Empresas y Escuelas de Bienes Raíces;
- e. Garantizará la confidencialidad en el manejo de los expedientes de los agentes, Corredores, Empresas y Escuelas de Bienes Raíces;

- f. Será responsable de custodiar y proteger todos los documentos oficiales pertenecientes a la COMISIÓN; y
- g. Tendrá a su cargo y bajo su custodia y responsabilidad todos los documentos oficiales y no oficiales, libros de registros y archivos pertenecientes a la COMISIÓN.

Artículo 12.- Requisitos para obtener la licencia de Corredor de Bienes Raíces

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces en Puerto Rico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Radicar ante la COMISIÓN una solicitud debidamente juramentada en el formulario que a esos efectos dicha COMISIÓN 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 COMISIÓN expida la licencia.
- c. Ser mayor de edad.
- d. Haber aprobado un mínimo de sesenta (60) créditos universitarios en instituciones acreditadas o reconocidas por el Consejo de Educación Superior. Los Agentes de Bienes Raíces que ejerzan o hayan ejercido tal profesión, dignamente, por lo menos durante los últimos cinco (5) años, previos a su solicitud, y que durante dicho término hayan completado

un mínimo total de noventa (90) horas de educación continua, no tendrán que cumplir con este requisito.

- e. Haber aprobado el examen de Corredor de Bienes Raíces que ofrezca la COMISIÓN.
- f. Cumplir con los requisitos de educación preparatoria para la licencia de Corredor de Bienes Raíces establecidos en esta Ley. Los Agentes de Bienes Raíces que ejerzan o hayan ejercido tal profesión, dignamente, por lo menos durante los últimos cinco (5) años, previos a su solicitud, y que durante dicho término hayan completado un mínimo total de noventa (90) horas de educación continua, no tendrán que cumplir con este requisito.
- g. Pagar la cantidad de doscientos cincuenta (250) dólares en comprobante de Rentas Internas.
- h. Presentar un certificado de antecedentes penales y, en caso de no llevar residiendo más de un año en Puerto Rico deberá presentar una declaración jurada haciendo constar que no ha sido convicto en otras jurisdicciones.
- i. Presentar una certificación de la institución bancaria donde está la Cuenta de Depósito de Plica o Especial que usará en sus gestiones como Corredor.

- j. Se entenderá que los Corredores de Bienes Raíces que poseen licencia a la fecha de aprobación de esta ley cumplieron con los requisitos pautados en este Artículo.

Artículo 13.- Requisitos para obtener la licencia de Agente de Bienes Raíces

Toda persona natural que aspire a ejercer la profesión de Agente de Bienes Raíces en Puerto Rico, deberá reunir los mismos requisitos establecidos para el Corredor de Bienes Raíces, excepto lo establecido en los incisos (e), (f) e (i) del Artículo 12 de esta ley y, además, los siguientes:

- (a) Haber aprobado el examen de Agente de Bienes Raíces que ofrezca la COMISIÓN.
- (b) Cumplir con los requisitos de educación para Agente de Bienes Raíces establecidos en esta ley.
- (c) Presentar un certificado de antecedentes penales; y, en caso de no llevar residiendo más de un año en Puerto Rico, deberá presentar una declaración jurada haciendo constar que no ha sido convicto en otras jurisdicciones.

Artículo 14.- Licencia de Empresa de Bienes Raíces.

Se le expedirá licencia de Empresa de Bienes Raíces a una cooperativa, sociedad o corporación, si cumple con los siguientes requisitos:

- a. En el caso de una cooperativa, todos los socios accionistas deberán ser tenedores individuales de licencia de Corredor o Agente de Bienes Raíces expedida por la COMISIÓN;

- b. En el caso de una sociedad, todos los socios, salvo los comanditarios, o miembro deberán ser tenedores individuales de licencia de Corredor o Agente de Bienes Raíces expedida por la COMISIÓN;
- c. En el caso de una corporación, todos los accionistas deberán poseer licencia de Corredor de Bienes Raíces. Los directores y oficiales que llevan a cabo funciones de Corredor o Agente a nombre de la corporación deberán así mismo ser tenedores individuales de licencia de Corredor o Agente de Bienes Raíces expedida por la COMISIÓN. En adición a la responsabilidad individual por sus acciones u omisiones profesionales, que cada una de estas personas tiene, la corporación licenciada responderá por las gestiones que realicen como Corredor o Agente de Bienes Raíces todos aquellos Corredores o Agentes, que ésta emplee o contrate;
- d. Prestar la fianza correspondiente;
- e. Estar inscrita en la Corporación de Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico, en el caso de las cooperativas, en el Registro Mercantil, en caso de las sociedades, o en el Departamento de Estado, en caso de las corporaciones;
- f. Presentar evidencia de "Good Standing" del Departamento de Estado de Puerto Rico, en caso de ser corporación; y
- g. Presentar un certificado de antecedentes penales de todos sus accionistas y en caso de no llevar residiendo más de un año en Puerto

Rico deberá presentar una declaración jurada haciendo constar que no ha sido convicto en otras jurisdicciones.

Artículo 15.- Fianza

La COMISIÓN expedirá licencia de Corredor, Agente, Empresao Escuela de Bienes Raíces, luego que el solicitante haya aprobado el examen aplicable y haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y depositado con la COMISIÓN, una fianza por la suma de diez mil dólares (\$10,000) en el caso de licencia de Agente, de quince mil dólares (\$15,000) en el caso de Corredor, de veinte mil dólares (\$20,000) en el caso de Empresao Escuelade Bienes Raíces. Dicha fianza deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirán con todas las disposiciones de esta ley y con las reglas y reglamentos adoptados en virtud del mismo. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de esta ley, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo el mismo. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

Toda persona que sufra pérdida o daño debido a cualquier acción u omisión, alegando culpa o negligencia, por parte de un Corredor, Agente, Empresao Escuela de Bienes Raíces, podrá establecer, ante el DACO como foro primario, una acción solicitando indemnización portal pérdida o daño sufrido, contra el Corredor, Agente, la

Empresa y/o Escuela, según corresponda. Asimismo, podrá incluir como codemandada a la respectiva compañía aseguradora.

Artículo 16.-Materias de examen

La COMISIÓN deberá incluir en los exámenes todas las materias propias del nivel solicitado en la profesión de Bienes Raíces e incluidos en el currículum de estudios previamente certificado por la COMISIÓN. Disponiéndose que el examen de la reválida de Agente y Corredor de Bienes Raíces estará disponible uniformemente en los idiomas de español e inglés a solicitud del aspirante y deberán incluir de forma proporcional todas las materias incluidas en el currículum aprobado.

Artículo 17.-Requisitos de Educación Profesional.

Todo aspirante original a la licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces deberá reunir los siguientes requisitos de educación profesional:

- (1) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico, de por lo menos noventa (90) horas de clase.
- (2) El aspirante deberá presentar evidencia fehaciente a satisfacción de la COMISIÓN, de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento la COMISIÓN determine. La COMISIÓN acreditará a los aspirantes los cursos tomados a nivel profesional.

Para renovar la licencia de Corredor de Bienes Raíces, conforme se establece en esta Ley, será requisito que el Corredor tome cursos de educación continua por un mínimo de nueve (9) horas anuales o, en su lugar, treinta y seis (36) horas totales durante los últimos tres (3) años previos a su solicitud de renovación. La

COMISIÓN establecerá por reglamento las actividades de educación continua que serán aceptadas para dicha renovación.

Todo aspirante a la licencia para ejercer la profesión de Agente de Bienes Raíces deberá reunir los siguientes requisitos de educación profesional:

- (1) Haber aprobado un curso o cursos sobre el negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico, de por lo menos sesenta (60) horas de clase.
- (2) El aspirante deberá presentar evidencia fehaciente a satisfacción de la COMISIÓN de que ha completado satisfactoriamente todas las materias que mediante reglamento la COMISIÓN determine.

Para renovar la licencia de Agente de Bienes Raíces, conforme se establece en esta ley, será requisito que el Agente tome cursos de educación continua por un mínimo de seis (6) horas anuales, en su lugar, treinta (30) horas totales durante los últimos tres (3) años previos a su solicitud de renovación. La COMISIÓN establecerá los cursos de educación continua que serán requeridos en dicha renovación.

Los cursos de educación profesional mencionados en este Artículo deberán ser tomados en un colegio, instituto o universidad aprobada por la COMISIÓN para ofrecer cursos preparatorios y de educación continua y certificada y acreditada por la COMISIÓN. En el caso de Universidades acreditadas por el Consejo de Educación Superior, la COMISIÓN podrá aceptar y validar tal acreditación por el tiempo que haya sido concedida, siempre que ofrezca cabalmente el programa de educación preparatoria o continuada en Bienes Raíces que haya sido aprobado por ésta y que se contribuya la cuota aplicable.

La COMISIÓN aceptará como sustituto de los colegios o universidades, cursos de educación o seminarios por asociaciones profesionales de Bienes Raíces aprobadas o acreditadas previamente por la COMISIÓN. Además, podrá validar créditos universitarios completados en Derecho Civil, Derecho Real, Obligaciones y Contratos, Sucesiones, Derecho Contributivo, Tasación, Financiamiento Hipotecario, entre otros afines. En caso de que falte el saldo de la cuota aplicable, el solicitante de renovación podrá efectuar directamente el pago correspondiente.

La COMISIÓN considerará en vista pública para su aprobación o rechazo, toda solicitud de cualquier persona, entidad, sociedad o instituto para ofrecer los cursos que se establecen en esta Ley. Disponiéndose que la COMISIÓN notificará sobre dicha vista a las Escuelas y a las organizaciones profesionales relacionadas con la Industria de Bienes Raíces con por lo menos de treinta (30) días de antelación y publicándose la invitación a dicha vista en dos (2) periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de treinta (30) días de anticipación.

La COMISIÓN dispondrá mediante reglamento los requisitos para aceptar cursos por métodos educativos alternos en aquellos casos de aspirantes a ejercer la profesión de Agente o Corredor de Bienes Raíces, que por razón de limitaciones físicas o extraordinarias no puedan asistir a un salón de clases.

Artículo 18-Renovación de licencias.

Las licencias y de Agentes, Corredores, Empresas o Escuelas de Bienes Raíces vencerán a los tres (3) años de haberse expedido. A todo solicitante de renovación que haya presentado su solicitud con los documentos complementarios acompañados o

solicitados, en o antes de los treinta (30) días del vencimiento de su licencia, se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la COMISIÓN en la consideración de su solicitud. La solicitud de renovación de licencia será radicada en la COMISIÓN, debidamente juramentada, en el formulario que a esos fines la COMISIÓN provea y acompañará lo siguiente:

(a) Un certificado de antecedente penales, expedido por la Policía de Puerto Rico; por el estado de los Estados Unidos de América o por el país donde haya residido desde que obtuvo la licencia, disponiéndose que este requisito puede cumplirse en cualquier momento antes de que se expida la licencia, pero debe suministrarse a la COMISIÓN evidencia que dicho certificado ha sido solicitado.

(b) Un comprobante de Rentas Internas a la cuenta designada por la COMISIÓN por la cantidad de cien dólares (\$100) si es de Agente, de ciento cincuenta dólares (\$150) si es de Corredor, de doscientos cincuenta dólares (\$250) si es de Empresa y de quinientos dólares (\$500) si es de Escuela.

(c) Si la solicitud de renovación se radica después de la fecha de su expiración, el solicitante deberá someter una declaración jurada haciendo constar que no ha participado, desde tal expiración, en ninguna transacción como Agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces, según lo define esta ley. De haber participado como tal, deberá pagar, previo a su solicitud, una penalidad de mil dólares (\$1,000) por cada negocio.

Después de transcurridos ciento ochenta (180) días desde la expiración de la licencia, sin que se haya radicado la correspondiente solicitud de renovación, la misma

quedará automáticamente cancelada; y toda persona que luego de esta cancelación desee renovar y/o activar su licencia, deberá cumplir con todos los requisitos que provee esta Ley para aspirantes de la licencia de Agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces, según aplique.

(d) Evidencia de haber tomado los cursos de educación continua que requiere esta ley.

Artículo 19-Expedición de la Licencia de Agente, Corredor, Empresa y Escuela de Bienes Raíces y la exhibición de la misma.

La COMISIÓN expedirá inmediatamente la licencia de Agente, Corredor, Empresa y Escuela de Bienes Raíces a los aspirantes que hayan cumplido con los requisitos establecidos en esta ley. La licencia con foto de identificación sellada con el sello oficial de la COMISIÓN deberá ser exhibida al público en el lugar de trabajo del agente, Corredor, Empresa y Escuela de Bienes Raíces.

Artículo 20- Sanciones

La COMISIÓN podrá amonestar, penalizar, multar; denegar, suspender, revocar o denegar la renovación de 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 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, a todo Agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces que:

- a) No reúna los requisitos para solicitar, obtener, mantener, utilizar y/o renovar la licencia establecida por esta ley.

- b) Haya ejercido ilegalmente la profesión o servicio de Agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces en Puerto Rico.
- c) Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de Agente, Corredor, Empresa o Escuela 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 actividad como Agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces con su licencia expirada.
- f) Haya incurrido en cualquiera de las conductas, actos o prácticas proscritas en esta ley o en los reglamentos de la COMISIÓN.
- g) 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 esta ley.
- h) 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 esta ley.
- i) Haya sido convicto de delito grave o menos grave, que implique depravación moral, en el foro estatal o federal, en el Gobierno de Puerto Rico, en los Estados Unidos de América o en cualquier país donde haya residido. Se eximirá en los casos en que se haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales a tenor con la Ley aplicable.

- j) Tenga un historial de querellas adjudicadas en su contra por cualquier entidad competente. Se entenderá como "historial de querella" la adjudicación en su contra de dos o más querellas durante un año natural.

Artículo 21-Agentes o Corredores Graduados en Escuelas Extranjeras.-

Reciprocidad

Se autoriza a la COMISIÓN para establecer relaciones de reciprocidad sobre concesión de licencias 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 esta ley para la obtención de una licencia de agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces y en los cuales se provea una concesión similar para los licenciados por el Gobierno de Puerto Rico. La COMISIÓN establecerá por Reglamento las condiciones para la reciprocidad de licencias.

Artículo 22.-"Cuenta Especial"

El Corredor o Empresa de Bienes Raíces mantendrá una cuenta (designada "Cuenta Especial") en un banco establecido en el Gobierno de Puerto Rico, la cual se mantendrá 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 agentes o sus empleados de parte de cualquier comprador 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 de Bienes Raíces. Esta "Cuenta Especial" no devengará interés o ingresos.

El Corredor o Empresa de Bienes Raíces está obligado a presentar a la COMISIÓN, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la COMISIÓN, una certificación de la institución bancaria donde se haya abierto la cuenta de plica y la cual incluirá: el nombre del banco, la dirección, el teléfono y el número de la " Cuenta Especial". Además estará obligado a mantener un expediente de todos los fondos depositados en la misma. Esos expedientes indicarán la fecha, de quién se recibieron los fondos, la fecha del depósito, la fecha de cualquier retiro y cualquier otra información relacionada con la transacción de Bienes Raíces. Deberá indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados y a quién pertenece el dinero.

El agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces que en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia o la vigencia de esta Ley, no presente la certificación de la institución bancaria donde se haya abierto la "Cuenta Especial" y la cual incluirá: el nombre del banco, la dirección, el teléfono y el número de la cuenta especial la cual se mantendrá 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 fideicomisos recibidos por él, sus asociados, sus agentes o sus empleados de parte de cualquier comprador 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 de Bienes Raíces será multado la cantidad de cien dólares (\$100.00) por cada treinta días que transcurran desde la obtención de su licencia y/o la vigencia de esta Ley.

El Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces vendrá obligado de mantener informado a la COMISIÓN sobre la vigencia de dicha cuenta especial y las personas autorizadas en la práctica de la profesión al uso de dicha cuenta.

El Agente de Bienes Raíces está obligado a informar por escrito a la COMISIÓN, en un plazo de treinta (30) días a partir de la obtención de la licencia que le sea expedida por la COMISIÓN, la autorización de un Corredor o Empresa de Bienes Raíces para utilizar su "Cuenta Especial" consignando el nombre, dirección, teléfono de la institución bancaria y el número de la cuenta. El depósito, opción, adelanto o pronto pago recibido por un agente de Bienes Raíces deberá ser depositado en la "Cuenta Especial" de un Corredor de Bienes Raíces autorizado. Dicho Corredor o Empresa de Bienes Raíces será responsable de esa cuenta en lo que corresponda.

Artículo 23.- Agentes, Corredores o Empresas de Bienes Raíces Inactivos.

Cualquier agente, Corredor 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 inactivo con la COMISIÓN, antes de la fecha de expiración de la misma. Ningún agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces cuya licencia haya sido entregada a la COMISIÓN podrá ejercer la profesión de agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces hasta tanto reactive su licencia.

Artículo 24.- Registro de Corredores, Empresas y Propietarios que se Dedicar a la Venta de Bienes Inmuebles Localizados Fuera del Gobierno de Puerto Rico.

Todo propietario que se dedique en el Gobierno de Puerto Rico a la venta de desarrollos nuevos, proyectos remodelados, terrenos, o a la venta o reventa habitual de

bienes inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico, ya sea por medio de contratos de compraventa o de promesa de compraventa, a plazo o de contado o de cualquier otra forma, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) Utilizar los servicios de un Corredor y/o Empresa de Bienes Raíces debidamente licenciados en el Gobierno de Puerto Rico. El propietario, Corredor o Empresa de Bienes Raíces, deberá inscribirse, conforme a la reglamentación pertinente a la COMISIÓN.
- (b) Radicar una declaración jurada ante la COMISIÓN, antes de comenzar cualquier actividad de bienes inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico, donde se establece que el propietario se somete irrevocablemente a la jurisdicción de los Tribunales del Gobierno de Puerto Rico. Será nula e ineficaz cualquier disposición en un acuerdo o pacto en contrario a las disposiciones de esta Ley o sus reglamentos.
- (c) La COMISIÓN expedirá un Certificado de Inscripción una vez haya efectuado las investigaciones necesarias y determine que el solicitante cumple con todos los requisitos. El Certificado de Inscripción expedido será intransferible. Este Certificado, será efectivo por el término de un (1) año a partir de la expedición y será renovable anualmente. Las renovaciones no serán necesarias cuando el solicitante certifique por escrito que ha determinado no dedicarse más al ofrecimiento o venta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Gobierno de Puerto Rico.

- (d) El agente, 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.
- (e) Ninguna persona podrá dedicarse en el Gobierno de Puerto Rico, a la venta de inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico, sin antes haber obtenido un certificado de inscripción en la COMISIÓN.
- (f) El formulario de inscripción, por escrito, que para esos fines provea la COMISIÓN deberá contener aquellas disposiciones que esta estime pertinente.
- (g) En el caso de sociedades y de corporaciones, deberá incluir un certificado de antecedentes penales de cada uno de los socios o de los accionistas, directores y oficiales de la corporación, según sea el caso. Deberá proveerse la fecha, el lugar y el número de incorporación, el nombre y la dirección de cada uno de sus incorporadores o la escritura de constitución de sociedad. Además, deberá proveerse el nombre del agente residente o la persona autorizada a recibir emplazamientos en el Gobierno de Puerto Rico, así como la certificación del Departamento de Estado autorizando a hacer negocios en el Gobierno de Puerto Rico.
- (h) Se faculta a la COMISIÓN a expedir los correspondientes certificados de inscripción y cobrar mediante Comprobante de Rentas Internas los derechos que fije por reglamento.

Artículo 25.- Informe semestral a ser radicado con relación a transacciones de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico.

El Corredor de Bienes Raíces, durante la primera semana de cada semestre del año, someterá a la COMISIÓN un informe de todas las ventas efectuadas a residentes del Gobierno de Puerto Rico durante el semestre anterior. Dicho informe deberá ser una declaración jurada suscrita ante notario público donde se incluya el nombre y dirección de los compradores, localización exacta, correspondiente a cada bien inmueble; el precio de venta, el monto de los anticipos, depósitos, comisiones y demás condiciones de la venta del financiamiento; y cualquier otra información necesaria, para mantener a la COMISIÓN completamente informada sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.

Artículo 26.- Inscripción inicial de ofertas de bienes inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico

Todo propietario, Corredor o Empresa de Bienes Raíces, debidamente inscrito en la COMISIÓN, conforme a lo dispuesto en esta ley, deberá radicar ante la COMISIÓN toda la información relacionada con ofertas de venta de bienes inmuebles localizados fuera de Puerto Rico; todo el material de promoción relacionado con las mismas; todo documento que se utilizará en la transacción de venta de bienes inmuebles y toda otra información que sea requerida por esta ley o por la COMISIÓN, por ser pertinente para cumplir los propósitos de esta ley.

Artículo 27.- Inscripción subsiguiente

Además de los requisitos dispuestos en esta Ley, será obligación de dicho propietario, Corredor o Empresa de Bienes Raíces informar cualquier cambio en la información o documentación requerida en esta ley y notificar cualquier información nueva o material de promoción relacionado con bienes inmuebles para los cuales ya ha efectuado una inscripción inicial.

Artículo 28.- Fianza, propietarios de bienes inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico

La COMISIÓN no inscribirá ni expedirá certificado de inscripción, a menos que el propietario del bien inmueble localizado fuera del Gobierno de Puerto Rico haya prestado a favor del Gobierno de Puerto Rico y depositado en la COMISIÓN, una fianza por la cantidad del seis (6%) por ciento del precio de compraventa de cada bien inmueble a la fecha del otorgamiento de cualquier contrato de opción de compraventa o compraventa, según se determine por reglamento. Dicha fianza será aprobada por el Secretario de Hacienda y deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en el Gobierno de Puerto Rico, o con garantía hipotecaria aprobada por el Secretario de Hacienda. Las compañías de seguros que otorguen dichas fianzas, deberán presentar evidencia fehaciente de que están autorizadas a hacer negocios en el Gobierno de Puerto Rico.

La fianza deberá contener la condición de que el propietario del bien inmueble localizado fuera del Gobierno de Puerto Rico cumplirá con todas las disposiciones de esta Ley y con los reglamentos adoptados en virtud de la misma, relacionados con la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Gobierno de Puerto Rico. Dicha fianza

deberá estipular, además, que 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.

La cancelación de una fianza tendrá la consecuencia de dejar sin efecto la inscripción, hasta tanto se preste una nueva fianza. Responderá dicha fianza de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón de cualquier violación de contrato y por reclamaciones de defectos o vicios de la propiedad, tanto por engaño o defectos de construcción o por el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, o de los reglamentos emitidos bajo la misma. Así mismo, la fianza se mantendrá vigente por el término de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final del bien inmueble

Artículo 29.- Informe semestral a ser radicado con relación a transacciones de bienes inmuebles fuera de Puerto Rico

Todo propietario deberá, durante la primera semana de cada semestre, someter a la COMISIÓN un informe de todas las ventas efectuadas a residentes del Gobierno de Puerto Rico durante el semestre anterior. Dicho informe deberá ser una 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 del financiamiento; el nombre y dirección del Corredor que llevó a cabo la venta y cualquier otra información necesaria,

incluyendo lo dispuesto en esta sección para mantener a la COMISIÓN completamente informado sobre toda transacción de este tipo llevada a cabo en Puerto Rico.

Artículo 30.- Obligación de las instituciones financieras

Toda institución financiera que se dedique a cobrar las cuentas de las Empresas que venden inmuebles localizados fuera de Puerto Rico, deberá:

- a) Poseer licencia expedida por el Comisionado de Instituciones Financieras o de agencia de cobro expedida por el Secretario de Asuntos del Consumidor.
- b) Indicar este hecho en los libros de pagos en un lugar prominente y en tipo impreso de por lo menos doce (12) puntos.
- c) Señalar al comprador el alcance de la participación de la institución financiera en la transacción, y entregarle un desglose escrito de las partidas, emolumentos o comisiones que se le paguen al agente, Corredor o Empresa por referir un comprador a su institución.
- d) Requerir copia de la licencia vigente a todo Agente, Corredor o Empresa que realice negocios a través de su institución.

Artículo 31.-- Actos o prácticas proscritas

Por la presente se prohíbe a toda persona sujeta a las disposiciones de esta ley incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:

- (1) Actuar en representación de más de una parte en una transacción, sin el consentimiento expreso de todas las partes.

- (2) Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes.
- (3) Ofrecer una propiedad a la venta sin el consentimiento de su propietario.
- (4) Depositar fondos de una parte en una transacción de Bienes Raíces conjuntamente con fondos propios.
- (5) Negarse a producir información requerida por una agencia o tribunal estatal o federal, que no esté protegida por ningún privilegio evidenciario.
- (6) Utilizar en cualquier anuncio o medio de promoción sólo un número de teléfono y/o dirección, sin indicar el nombre del Corredor o Empresa de que se trate, así como su número de licencia para operar.
- (7) Hacer uso de información que ha recibido en el transcurso de sus gestiones como Corredor o Agente para adquirir directa o indirectamente una propiedad, sin el consentimiento de las partes que proveyeron la información.
- (8) No suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción de Bienes Raíces, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables.
- (9) Realizar con cualquier parte un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo, sin explicarle los términos y condiciones del mismo, y su fecha de vencimiento; Disponiéndose, que no serán permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje.

- (10) Cobrar comisión a más de una parte en una transacción, salvo el caso en que las partes así lo acuerden.
- (11) No exhibir al público en su lugar de trabajo la licencia expedida por la COMISIÓN.
- (12) No mostrar copia de su licencia vigente de Corredor o agente de Bienes Raíces al firmar un contrato de corretaje
- (13) En el caso de los agentes de Bienes Raíces, representar a otro Corredor o Empresa que no sea aquélla para la cual presta servicios como empleado o contratista independiente, sin el consentimiento de dicho Corredor o Empresa.
- (14) En el caso de los agentes de Bienes Raíces, aceptar una comisión por servicios prestados de una persona que no sea el Corredor o Empresa para quien trabaja, sin el consentimiento de las partes y del Corredor o Empresa para quien trabaja.

Artículo 32.-Excepciones a las Disposiciones de esta Ley

Las disposiciones de esta ley no aplicarán:

- (a) A los abogados en sus relaciones profesionales (abogado-cliente) con sus clientes.
- (b) A los apoderados nombrados de acuerdo con las leyes vigentes en Puerto Rico en relación con los bienes de sus poderdantes.
- (c) A los albaceas contadores partidores y administradores judiciales, en lo que respecta a los bienes de caudales hereditarios a su cargo.

(d) A las personas que actúen por designación de los tribunales o agencias del Gobierno federal o estatal.

(e) A los propietarios de bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico que vendan o enajenen bienes inmuebles propios cuando no se dediquen habitualmente a la venta de Bienes Raíces. La COMISIÓN podrá establecer por reglamento las normas necesarias para evitar que esta excepción se utilice para el ejercicio sin licencia de las actividades que esta ley regula.

Artículo 33.-Acciones Disciplinarias contra los Agentes, Corredores, Empresas o Escuelas de Bienes Raíces

- (a) La COMISIÓN, por su propia iniciativa o en virtud de una querrela o denuncia debidamente fundamentada de cualquier persona natural o jurídica, podrá en cualquier momento solicitar del Departamento de Justicia que investigue la identidad de cualquier persona que pretenda ser, se anuncie o haga pasar como agente, Corredor, Empresa o Escuela de Bienes Raíces.
- (b) La COMISIÓN tendrá poder para denegar una licencia para ejercer la profesión de Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces a toda persona o entidad que:
- (1) Trate de obtener la misma mediante fraude o engaño;
 - (2) No reúna los requisitos establecidos en esta Ley;
 - (3) Haya sido declarado mentalmente incapacitado por un Tribunal competente;

(4) Sea dependiente a sustancias psicoactivas (drogas, alcohol o medicamentos) con la consecuencia de alterar su competencia mental, su buen juicio y el control de impulsos;

(5) Haya sido convicto de delito grave o delito menos grave que implique depravación moral. La COMISIÓN podrá denegar una licencia bajo este inciso cuando pueda demostrar que el delito cometido está sustancialmente relacionado con las cualificaciones, funciones y deberes de la profesión reglamentada en esta Ley; o

(6) Haya sido convicto de practicar ilegalmente cualquier profesión reglamentada por ley en Puerto Rico o en cualquier otra jurisdicción.

(c) La COMISIÓN podrá suspender una licencia por el término que crea conveniente,

de los hechos en cada caso, a todo agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces que no someta la información requerida para el registro cada dos (2) años; disponiéndose que una vez la persona cumpla con el requisito de someter dicha información, su licencia será activada por la COMISIÓN.

(d) La COMISIÓN podrá suspender la licencia del todo Corredor, Agente o Empresa de Bienes Raíces que no radique la prueba de la fianza requerida en esta Ley.

(e) La COMISIÓN podrá suspender, cancelar o revocar una licencia, censurar, reprender, o imponer a un Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces un período de prueba para el ejercicio de la profesión por un tiempo determinado y las condiciones probatorias que mejor se adapten a la protección del consumidor sujeto a prueba, previa notificación de los cargos y la celebración de vista administrativa donde se le garantice al Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces afectado el debido procedimiento de ley, por las siguientes razones:

- (1) Haber sido convicto de practicar ilegalmente cualquier profesión reglamentada por ley en Puerto Rico.
- (2) Haber sido convicto por cualquier sala del Tribunal de Primera Instancia, o por la Corte de Distrito Federal para Puerto Rico u otro Tribunal del Sistema Judicial Federal, o de cualquier estado de los Estados Unidos de América, o de cualquier jurisdicción en la cual se haya cumplido con el debido proceso de ley de delito grave o menos grave que implique depravación moral.
- (3) Haber sido declarado mentalmente incapacitado por cualquier sala del Tribunal de Primera Instancia, o por la Corte de Distrito Federal para Puerto Rico u otro Tribunal del Sistema Judicial Federal, o de cualquier estado de los Estados Unidos de América, o de cualquier jurisdicción en la cual se haya cumplido con el debido proceso de ley.

- (4) Anunciarse o practicar como especialista en la práctica de los Bienes Raíces sin estar debidamente licenciado por la COMISIÓN.
- (5) Tener una dependencia a sustancias controladas (drogas, alcohol o medicamentos) que alteren su competencia mental, su buen juicio y control de impulsos.
- (6) Negociar u ofrecer la venta de una licencia para la práctica de cualquier profesión reglamentada por ley en Puerto Rico.
- (7) Hacer cualquier testimonio falso en beneficio de un aspirante a examen de reválida ante la COMISIÓN, o en cualquier investigación de querellas presentadas ante la COMISIÓN por violaciones a las disposiciones de las leyes o de los reglamentos vigentes, someter información falsa, u omitir información esencial, sin exponer las razones justificadas para omitir la información en cualquier documento, solicitud, petición o informe ante la COMISIÓN.
- (8) Alterar o falsificar o someter información falsa o incorrecta en cualquier documento o material con la intención maliciosa de engañar a los miembros de la COMISIÓN en el desempeño de sus funciones como tales
- (9) Haber sido convicto de fraude, engaño o falsa representación en la obtención de una licencia para practicar cualquier profesión reglamentada por ley en Puerto Rico o en cualquier estado de los

Estados Unidos de América o sus territorios o en cualquier otra jurisdicción en la cual se haya cumplido con el debido proceso de ley.

(10) Efectuar prácticas de los Bienes Raíces cuando la habilidad esté reducida por el uso del alcohol, drogas, sustancias controladas o por incapacidad física o mental.

(11) Demostrar incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión o incurrir en conducta no profesional.

Artículo 34.-Medidas Disciplinarias por Violaciones a la Ley

La COMISIÓN, de conformidad a las facultades y deberes que le confiere la ley, informará al Secretario de Estado de Puerto Rico, de todo caso finalmente adjudicado o transigido judicial o extrajudicialmente por violaciones a la Ley contra un Agente, Corredor o Empresa de Bienes Raíces, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de recibo de la información de las compañías o agentes de seguros; disponiéndose que en toda transacción judicial o extrajudicial, se tendrá por no puesta cualquier cláusula cuyo efecto sea evitar que la parte perjudicada y a los testigos que intervinieron en el juicio declaren ante la COMISIÓN en un proceso de violaciones a la Ley.

Asimismo toda persona, funcionario o entidad que conozca de hechos constitutivos de violaciones a la Ley, deberá notificarlo a la COMISIÓN y solicitar que apliquen las sanciones disciplinarias dispuestas en este Artículo.

La COMISIÓN, tan pronto reciba cualquier información sobre actuaciones que constituyan violaciones a la Ley, se trate o no de un caso finalmente adjudicado o

transigido iniciará una investigación y actuara de conformidad a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 35.-Acciones Protegidas y Comunicaciones

La COMISIÓN no será responsable por las acciones realizadas de buena fe dentro de sus deberes y funciones.

Artículo 34.-Práctica Ilegal del Corredores: Violaciones y Penalidades

Toda persona que sin licencia correspondiente se dedicara al ejercicio de la profesión de agente o Corredor de Bienes Raíces en Puerto Rico o que emplee a otra persona sin licencia para este ejercicio, incurrirá en un delito grave, y convicta que fuere será castigada con multa no menor de mil (1,000) dólares, ni mayor de veinticinco mil (25,000) dólares o cárcel por un término de un (1) año o ambas penas a discreción del Tribunal.

La COMISIÓN podrá solicitar al Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico que expida un auto de "*Injunction*" para impedir que la persona acusada de ejercer ilegalmente la práctica o actividad de transacción de Bienes Raíces, en el Gobierno de Puerto Rico, continúe el ejercicio de dicha profesión hasta tanto se resuelva la acusación. La COMISIÓN podrá radicar y promover dicho recurso mediante sus abogados o a través del Secretario/a de Justicia de Puerto Rico.

Para los efectos de esta Ley, se considerará como ejerciendo ilegalmente la práctica o actividad de transacción de Bienes Raíces, cualquier persona que sin poseer una licencia expedida por la COMISIÓN realice cualquier actividad que esta ley autoriza.

Artículo 36.-Reglas y Reglamentos

La COMISIÓN contratará los servicios legales que estime necesarios y los honorarios serán satisfechos de los fondos de la COMISIÓN. También podrá cuando lo estime necesario solicitar la asistencia legal al Secretario/a de Justicia.

La COMISIÓN tendrá facultad para citar testigos y obligarlos a comparecer ante él para tomar declaraciones y juramentos y para recibir las pruebas que le fueren sometidas en todo asunto que esté dentro de su jurisdicción. Asimismo, podrá exigir que se le envíen copias de libros, documentos o extractos de ellos, en todos los casos en que tenga derecho a examinar los originales o a exigir la presentación de los mismos. Toda citación bajo apercibimiento expedida por la COMISIÓN deberá llevar el sello de la misma y estar firmada por el Presidente de ésta, pudiendo ser notificada por cualquier persona mayor de edad en cualquier parte de Puerto Rico.

La COMISIÓN fijará por reglamento las cantidades a pagarse por la comparecencia de testigos y por cada milla recorrida por los mismos, de acuerdo a la reglamentación aplicable. Los desembolsos que se hagan para el pago de dichos honorarios se sufragarán con cargo al presupuesto de gastos de la COMISIÓN.

Si cualquier individuo que hubiere sido citado para comparecer ante la COMISIÓN no compareciere, o se negare a prestar juramento o a declarar o a contestar cualquier pregunta pertinente, o a presentar cualquier documento pertinente cuando así lo ordenare la COMISIÓN, ésta podrá invocar la ayuda de cualquier sala del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico para obligar dicha comparecencia, la declaración de los testigos y la presentación de documentos; y dicho tribunal, por causa justa demostrada,

expedirá una orden a cualquier persona para que comparezca ante la COMISIÓN presente los documentos requeridos, si así se le ordenare, y para que preste declaración en cuanto al asunto de que se trate; y la falta de obediencia a dicha orden constituirá desacato y podrá ser castigada como tal.

La COMISIÓN deberá aprobar las reglas y reglamentos internos conforme a la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, que estime convenientes para el buen funcionamiento de dicho organismo. Tales reglas y reglamentos, una vez aprobados y publicados por la COMISIÓN tendrán fuerza de ley. Mientras tanto, y hasta ese momento, continuarán vigentes los reglamentos existentes al presente. Las leyes y reglamentos de la COMISIÓN habrán de publicarse en inglés y en español.

Artículo 37.-Fondos

Se crea en la COMISIÓN un Fondo Especial, que no estará sujeto a año fiscal determinado, y que se contabilizará distinto y separado de todo otro dinero o fondo del Gobierno de Puerto Rico. El uso de dicho fondo será restricto a las disposiciones de esta ley y los gastos que incurra la COMISIÓN en la implantación de esta ley. Este fondo se nutrirá de las cantidades que se recauden por concepto de cuotas educativas, pagos para tomar el examen y obtener o renovar licencia de agente y Corredor de Bienes Raíces. Este fondo también se nutrirá de las penalidades incurridas y aplicables por las violaciones de las disposiciones de esta ley.

Artículo 38. Se deroga la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada.

Artículo 39. Vigencia. Esta Ley comenzará a regir a partir de noventa (90) días a partir de su aprobación.