

(P. de la C. 1096)
(Reconsiderado)

LEY NUM. 93
16 DE MAYO DE 2006

Para enmendar el Artículo 31 de 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 añadirle un inciso 22 a fin de instituir la obligación del corredor de bienes raíces de orientar al comprador sobre la necesidad y conveniencia de hacer una inspección física de una propiedad por un perito debidamente certificado dentro de una transacción de bienes raíces.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La compra de una propiedad es una de las inversiones con más trascendencia en la vida de muchas personas. Es por esta razón que la compra de una propiedad debe ser una conciente e informada. El realizar una inspección física de la misma antes de la compra es de vital importancia para todas las partes envueltas.

Muchas personas recurren a los corredores de bienes raíces para realizar una transacción de compra o venta de una propiedad. Es este profesional el llamado a servir como intermediario en las transacciones de bienes raíces, teniendo la responsabilidad de ofrecer un servicio de la más alta calidad y excelencia. Dentro de este servicio es fundamental que el corredor de bienes raíces oriente a sus clientes de la necesidad de llevar a cabo una inspección física de la propiedad particular cuando no son propiedades nuevas. Todos sabemos que las propiedades sufren deterioro en sus componentes esenciales por el pasar del tiempo, y en muchas ocasiones éstas no son percibidas a simple vista.

Entendemos que esta medida es beneficiosa para todas las partes envueltas en una transacción de compra y venta de una propiedad, ya que protegería tanto al corredor como al vendedor de reclamaciones por defectos encontrados en la propiedad posterior a la adquisición de la misma. De igual manera beneficia al comprador debido a que lo ayuda a comprar con seguridad, reduce los riesgos sobre deficiencias y desperfectos, ubicándolo en una mejor posición de negociación para adquirir una propiedad con un valor justo y razonable.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se añade un nuevo inciso 22 al Artículo 31 a la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

- (1) ...
- (2) ...

- (22) No notificar y orientar al propietario previo a la firma del contrato de corretaje y al prospecto comprador previo al otorgamiento de un contrato de opción o compraventa por escrito y como parte del mismo, sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física de la propiedad por un profesional, debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El propietario o el prospecto comprador certificará con su firma que ha recibido la orientación de parte del corredor.

Sección 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 10 de 1997, que establece el régimen de corretaje en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, fue promulgada el 17 de febrero de 1997. Esta Ley tiene por objeto regular el ejercicio de la actividad de corretaje en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en particular, establecer un régimen de corretaje que proteja los intereses de los consumidores y promueva la transparencia en el mercado inmobiliario.

Muchos consumidores han expresado su preocupación por la falta de información y orientación que reciben al momento de firmar un contrato de corretaje o de comprar una propiedad. Se ha observado que algunos corredores no brindan la información necesaria para que los consumidores puedan tomar decisiones informadas. Por lo tanto, es necesario establecer un régimen de corretaje que proteja los intereses de los consumidores y promueva la transparencia en el mercado inmobiliario.

Adicionalmente, se ha observado que algunos corredores no brindan la información necesaria para que los consumidores puedan tomar decisiones informadas. Por lo tanto, es necesario establecer un régimen de corretaje que proteja los intereses de los consumidores y promueva la transparencia en el mercado inmobiliario.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO

Artículo 1. Se añade al nuevo inciso 22 al Artículo 51 de la Ley Núm. 10 de 1997 de abril de 1997, según sigue: "que el propietario o el prospecto comprador certificará con su firma que ha recibido la orientación de parte del corredor."