

14 de septiembre de 2026

Re: P. de la C. 1331

Hon. Víctor Pares
Presidente
Comisión de Gobierno
Cámara de Representantes
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Estimado Presidente:

Buen día al Presidente y a los miembros de la Comisión, así como al público presente. Reciban un saludo cordial. Comparece la Asociación de REALTORS® de Puerto Rico (Puerto Rico Association of REALTORS®, PRAR) para someter nuestros comentarios en torno al presente proyecto de ley.

Mi nombre es Kristina Fábregas y comparezco en calidad de Presidenta de la organización. Me acompaña nuestro Vicepresidente, Orlando Vázquez, y Vanessa Rivera, pasada Presidenta de la Asociación y quien fungió anteriormente como Presidenta de la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico. También nos acompaña un nutrido grupo en representación de nuestros miembros.

De igual forma, agradezco que nos acompañen el día de hoy, en firme respaldo de esta legislación, representantes de la Asociación de Arrendadores, de la Asociación de Constructores de Puerto Rico, la licenciada Nori Rivera, entre otras entidades y destacados miembros o afiliados de nuestra organización.

Somos una organización sin fines de lucro, afiliada a la National Association of REALTORS® (NAR), con presencia en toda la Isla a través de sus tres capítulos o “boards” locales: San Juan Board of REALTORS® (SJBR), Bayamón Board of REALTORS® (BBOR) y Mid Island Association of REALTORS® (MIAR).

Por más de 70 años, nuestra organización ha contado con profesionales que se unen de forma voluntaria con el más firme compromiso ético y legal de proteger los derechos de nuestros consumidores y llevar a cabo transacciones de bienes raíces en completa adhesión a las normas legales y reglamentarias aplicables.

Nuestros profesionales son un instrumento vital para miles de familias y personas que logran adquirir su propio hogar, para muchos comerciantes que adquieren o arriendan una propiedad para sostener sus negocios, para otras empresas que logran identificar un terreno apto para negocios

industriales o turísticos y para muchos otros ciudadanos que llevan a cabo diversos negocios jurídicos en bienes raíces.

I. P. de la C. 1331

“Para crear la “Ley para la Regulación de Bienes Raíces en Puerto Rico”, a los fines de establecer un nuevo marco jurídico para el Negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico; derogar la Ley Núm. 10 -1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico”; y para otros fines relacionados”.

En primer lugar, reconocemos al Presidente y a la Vicepresidenta de la Cámara por la presentación de esta legislación para adoptar un nuevo estatuto regulador del negocio y de las distintas profesiones de bienes raíces. De igual forma, tomamos conocimiento de varios legisladores y legisladoras que se han unido como coautores de la pieza legislativa.

La exposición de motivos de la legislación de referencia dispone, entre otros elementos, lo siguiente:

“El negocio de bienes raíces requiere un entendimiento vasto de elementos financieros, aspectos legales, derechos de consumidores y aspectos ético-profesionales, que son vitales para la adecuada protección de quienes perfeccionan diversas transacciones inmobiliarias. Por ello, la adecuada reglamentación de las profesiones de la industria de bienes raíces, protege el alto interés público de que cuando el profesional o empresa de bienes raíces interviene en una transacción inmobiliaria, cuenta con las competencias y conocimientos necesarios para ejercer su rol en protección de la confianza del consumidor y en adhesión a los estándares legales, profesionales y éticos aplicables. En virtud de ello, esta Asamblea Legislativa determina que es fundamental la aprobación de una nueva Ley, para establecer un nuevo marco regulatorio del negocio de bienes raíces en Puerto Rico. Ciertamente, esto es necesario a fin de propiciar la actualización y modernización de nuestro marco legal en materia de bienes raíces, así como proveer mejores y mayores salvaguardas de los consumidores, compradores y vendedores de propiedades en Puerto Rico en un entorno cada vez más dinámico, tecnológicamente avanzado y globalizado.

Mediante la adopción de un nuevo estatuto que regule la industria y las profesiones de los bienes raíces en Puerto Rico, atemperamos nuestro estado de derecho a los avances y la nueva realidad de los bienes raíces, siempre en protección del consumidor, a la vez que promovemos el desarrollo y aportación del sector de bienes raíces a la economía de Puerto Rico.

La derogación de la Ley existente y la adopción de esta nueva Ley está en armonía con dicho principio programático de lograr un mayor grado de protección legal y de derechos a nuestros ciudadanos en el curso de las transacciones de bienes raíces. Esta legislación, entre otros aspectos, fomentará una mayor protección frente a riesgos de explotación financiera o fraude transaccional, en aras de proteger a nuestros adultos mayores y al consumidor en general.

Esto, a su vez, es cónsono con el compromiso programático de fortalecer los mecanismos de protección contra fraudes y abusos financieros, así como programas educativos para adultos mayores sobre gestión financiera”.

Concurrimos plenamente con los fundamentos y hechos esbozados en la exposición de motivos de la propuesta legislativa que contextualiza la presentación de esta importante legislación.

El estatuto actual que regula la profesión de bienes raíces fue adoptado hace más de 30 años, periodo durante el cual han ocurrido múltiples cambios en el sector. Por ello, es un paso lógico y razonable que la Asamblea Legislativa adopte un nuevo marco legal que regule las distintas profesiones y actividades de bienes raíces. A esta evolución se suma la fragmentación reglamentaria acumulada durante décadas, con reglamentos adoptados en distintos momentos entre 1997 y 2019. La adopción de un nuevo estatuto ofrece la oportunidad de revisar, armonizar y consolidar ese andamiaje reglamentario, eliminar incongruencias y facilitar una aplicación más clara y uniforme. Hoy nos acompañan destacados miembros de nuestra profesión, como Américo Vicente, pasado Presidente de nuestra Asociación, quien fue parte del proceso de adopción de la Ley 10 vigente y que hoy nuevamente se une a las voces que respaldan la adopción de un nuevo estatuto conforme a la realidad actual.

Asimismo, los componentes legales, financieros y técnicos que comprenden las transacciones de bienes raíces justifican nuevos mecanismos y normas que atemperen la reglamentación profesional a las exigencias de los tiempos y a las circunstancias sociales y económicas actuales.

De igual forma, con el avance de la tecnología, las redes sociales y las nuevas formas de comunicación e interacción, aumentan los riesgos de fraude, representaciones engañosas y abusos contra poblaciones vulnerables. Por ello, contar con un marco legal actualizado y robusto para combatir y mitigar estas incidencias de fraude y mal manejo financiero en el campo de los bienes raíces responde a un alto interés público que el Estado debe tutelar.

De igual forma, importantes entidades como la Asociación de Bancos, DACO, la OCIF y otras entidades financieras y profesionales han abogado por estrictos controles y protecciones frente al fraude, así como por el máximo cumplimiento con las regulaciones federales y locales en las transacciones financieras, lo que incluye las diferentes actividades y negocios de bienes raíces.

Lo anterior también es consistente con la Unidad de Prevención de Fraude creada por el actual Secretario de DACO, el Hon. Hiram Torres Montalvo, cuyas funciones son compatibles con la normativa propuesta en esta legislación. Ello también ha quedado recogido en propuestas legislativas, como la del Representante José “Che” Pérez, dirigidas a combatir el fraude en sus diversas modalidades.

De igual manera, el sector de la construcción y el sector comercial se nutren de entidades de alto prestigio que abogan por la protección de los consumidores y el cumplimiento con las regulaciones aplicables, incluyendo la Asociación de Constructores de Puerto Rico, la Asociación de Arrendadores, la Asociación de Centros Comerciales Puertorriqueños, la Asociación de Contratistas Generales, Capítulo de Puerto Rico, y otras entidades similares.

Todos estos sectores y negocios jurídicos, al igual que nuestra profesión, requieren un marco legal claro, transparente y preciso que delimite adecuadamente las responsabilidades profesionales de

corredores, vendedores y empresas de bienes raíces en compraventas, cancelaciones y constitución de hipotecas, arrendamientos y otros negocios jurídicos relacionados con bienes raíces.

La medida también incorpora mecanismos concretos de modernización y rendición de cuentas. Establece procedimientos electrónicos para solicitudes y renovaciones de licencia, fortalece el acceso digital a información para los aspirantes y dispone que la Junta deberá resolver los asuntos ante su consideración en un término no mayor de noventa (90) días, salvo que justifique por escrito la necesidad de un término adicional. Además, actualiza las prácticas proscritas a la realidad del mercadeo digital, incluyendo expresamente representaciones visuales o descripciones que distorsionen la condición real de una propiedad.

Entidades y sectores como la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada, AARP y otros han insistido en fortalecer la protección de nuestros adultos mayores frente al fraude y la explotación financiera. La presente medida contiene disposiciones dirigidas a atender estos riesgos que todos debemos combatir y prevenir.

De igual manera, la legislación que nos ocupa confirma la importancia capital de mantener y reforzar una regulación más estructurada y coherente al quehacer profesional de vendedores, corredores y empresas de bienes raíces, las cuales conllevan aspectos financieros, legales y profesionales complejos que justifican la intervención del Estado, en protección de los consumidores que confían en el manejo adecuado de las cuentas plica, la prestación oportuna de fianzas, la orientación adecuada y el cumplimiento de los deberes legales y éticos, al momento de perfeccionarse diversas transacciones de bienes raíces.

El marco legal propuesto en el P. de la C. 1331 contiene normas y protecciones legales para transacciones de bienes raíces dentro y fuera de Puerto Rico, así como para los distintos profesionales de bienes raíces que ejercen en nuestra jurisdicción. Incluye normas especiales para profesionales procedentes de otras jurisdicciones de los Estados Unidos de América que sean admitidos para ejercer en Puerto Rico, entre ellas la obligación de mantener una cuenta de plica local en una institución bancaria radicada en Puerto Rico y cumplir con los requisitos de fianza aplicables en nuestra jurisdicción.

Estamos convencidos de que los requisitos de educación continua, formación profesional y deberes legales y éticos exigibles bajo el marco legal propuesto contribuyen a que los profesionales de bienes raíces operen dentro de un marco jurídico de altos estándares, como parte de un andamiaje administrativo y regulatorio renovado.

Entre muchos otros aspectos, bajo esta legislación se adopta un nuevo nombre para la Ley, más representativo de las materias comprendidas en ella, y se amplía considerablemente el glosario de términos nuevos, sin equivalente en la Ley 10. Además, en relación con la cuenta en plica, el proyecto mantiene el requisito de que se lleve en una institución financiera con presencia local y añade expresamente que ningún Corredor o Empresa podrá mantener más de una cuenta en uso. Todo ello responde a la prioridad que debe compartir el Estado y la industria: la adecuada protección de nuestros consumidores.

Por otro lado, bajo esta nueva legislación:

- Se incorpora expresamente a nivel estatutario la licencia profesional de Instructor de Bienes Raíces, en sus modalidades General y Especializado. (Art. 15, PC 1331).
- Las fianzas requeridas aumentan de \$10,000 a \$20,000 para Corredor y Vendedor, y de \$20,000 a \$40,000 para Empresa de Bienes Raíces (Art. 13, Ley 10; Arts. 13, 14, 16 y 18, PC 1331), fortaleciendo la protección financiera disponible ante pérdidas o daños cubiertos por la fianza.
- Se eleva la penalidad criminal por ejercicio ilegal de la profesión de delito menos grave a delito grave, con pena fija de reclusión de dos (2) años. (Art. 34 Ley 10 vs. Art. 38, PC 1331).
- Se añade un nuevo artículo que regula específicamente a corredores, vendedores y empresas procedentes de otras jurisdicciones de los Estados Unidos que soliciten ejercer en Puerto Rico, sin equivalente en la Ley 10 (Art. 36, PC 1331).
- Se define habitual como la condición en la que una persona, ya sea natural o jurídica, participa directa o indirectamente en dos (2) o más transacciones de bienes raíces dentro de un año natural. (Art. 45, PC 1331; Ley 10, Art. 33(e)).
- Reglamentación y educación al consumidor, se incorpora una disposición dirigida a la protección del adulto mayor y a la prevención del fraude, mediante consulta con la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada y alianzas de educación y prevención. (Art. 41, PC 1331).

Estos son solo algunos de los cambios y mecanismos que pretenden recoger las mejores prácticas para que los profesionales y empresas de bienes raíces cuenten con un nuevo marco jurídico claro, transparente y con salvaguardas adecuadas para la protección de los consumidores y del interés público.

Distinto a ocupaciones u oficios que pueden dar paso a una menor regulación, en el campo de los bienes raíces donde se interviene con las posesiones mas importantes de los consumidores, se justifica plenamente una reglamentación profesional adecuada y precisa administrada por agencias reguladoras, y extensiva a profesionales con la obligación indelegable de cumplir con una normativa bien definida que procure la más alta protección de estos.

Por lo antes expuesto, endosamos el P. de la C. 1331. Exhortamos respetuosamente a la Comisión a emitir un informe positivo sobre la medida de referencia. Nos colocamos a la disposición del Presidente y de los miembros de la Comisión para abordar sus preguntas y comentarios.

Cordialmente,



Sra. Kristina Fábregas
Presidenta PRAR 2026