

LA RESPONSABILIDAD FIDUCIARIA

del Corredor de Bienes Raíces

Por Luis Nieves

Especial para Hábitat

Los corredores de bienes raíces una vez firman su contrato de representación del vendedor o del comprador con su principal, se convierten en unos fiduciarios (*pactum fiduciae*) obligados a cumplir los siguientes deberes:

1. **Lealtad Indivisible**—El fundamento básico más importante que prohíbe a cualquier corredor a tener una conducta que tenga como objetivo: a) adelantar cualquier acto o provecho para sí mismo y/o perjudicar a su principal; b) conducir un negocio con relación a terceros en nombre de su principal, de una manera que pueda producir ventajas injustas y a su vez perjudique o difunda los intereses de su principal. Un corolario de este deber es que el intermediario está obligado a no aceptar cualquier tipo de obligación que le requiera actuar en contra de o estar en competencia con los intereses del principal. La excepción a este deber ocurre cuando las partes en la transacción aceptan la representación dual.

2. **Obediencia**—la cual requiere que el corredor actúe dentro de la autoridad conferida por el principal, de una forma obediente y, a ejecutar, pronta, continua y eficientemente todas las instrucciones legales contraídas con su principal.

3. **Diligencia y Protección Razonable**—la cual requiere que el corredor: a) evite exponer a riesgos innecesarios al principal, que le puedan perjudicar o causar a su persona, a terceros y/o los bienes relacionados con la venta, de un daño; b) despliegue el ejercicio de la práctica de su profesión con una diligencia, pericia, y de forma competente para asegurar y proteger el fin del negocio o de la transacción de bienes raíces; y c) le recomiende a su principal a obtener un consejo o una asistencia de un experto cuando amerite o sea necesario la situación y quede fuera de su campo de peritaje. El corredor, por tener una licencia expedida por la Junta Examinadora de Bienes Raíces adscrita al Departamento de Estado, está obligado a usar sus destrezas y conocimientos superiores cuando representa los intereses del principal. Este deber incluye la obligación de investigar y de descubrir de una forma razonable y prudente todos los hechos y los datos relacionados con la transacción de bienes raíces, el cual se espera realice todo corredor.

4. **Confidencialidad**—la cual prohíbe a que el corredor use o comunique la información confidencial dada u obtenida por éste dentro de su marco de actuación contractual con su principal.

5. **Divulgación Completa**—la cual requiere que el intermediario divulgue afirmativamente toda la información concerniente a la transacción del negocio en el mejor interés del principal, incluyendo especialmente cualquier información que pueda ser negativa o adversa a los intereses del principal. La divulgación de la información debe ser adecuada, prístina, clara y completa sobre todos los hechos que puedan ser utilizados por las partes en la transacción. El intermediario no debe divulgar una información que sea falsa y menos aún cuando ésta tenga como fin el adelantar sus propios intereses y no el de su principal.

6. **Contabilidad**—la cual requiere que el corredor le reporte rápidamente a su principal todo lo relacionado con el dinero y la propiedad recibida y pagada en la transacción, y a rendir todas las cuentas, entregar o devolver todo el dinero y la propiedad legalmente correspondiente al propietario o el comprador.

En Puerto Rico, la autonomía de la voluntad permite que un corredor de bienes raíces pueda pactar una relación contractual dual, esto quiere decir que el corredor puede simultáneamente en una transacción de bienes raíces acordar la representación de los intereses adversos del propietario y del comprador. En el estado de la Florida y Colorado está prohibido este tipo de contrato de representación.

El intermediario que realiza la representación dual debe explicar detenidamente y con mucha precisión a ambas partes, que actúa para ambos con una responsabilidad fiduciaria, excepto el deber de lealtad plena, que ahora se divide. El corredor debe asegurarse que ambos, tanto el comprador como el vendedor entienden que al consentir a la representación dual están renunciando o impidiendo el derecho a recibir una lealtad indivisible y una completa divulgación. Sin haber realizado una divulgación comprensiva a ambas partes y que cada uno consienta por escrito, la representación dual podrá convertirse en un acto ilegal. El no divulgar esta clase de relación contractual a su principal resulta en un incumplimiento de contrato, por ser una falta de lealtad indivisible. A su vez es considerado un fraude o una violación a los artículos de la Ley 10 de 1994 que regula el campo de bienes raíces y el Reglamento de Ética, el intermediario que oculta o bien se abstiene de divulgar o bien divulga sin obtener el consentimiento de ambas partes, se expone a recibir sanciones administrativas, penales y/o civiles. Actualmente está comenzado el consumidor a utilizar y a beneficiarse de las ventajas del contrato exclusivo de representación del comprador, que le ofrece obtener una completa representación fiduciaria en la transacción. Recuerde que este escrito no es una opinión legal.

El colaborador cuenta con las designaciones ARES, REEA, GRI, REPS y es presidente y CEO de Luis Nieves Realty P.S.C. & Luis Nieves Institute of Real Estate Tel. 787.486.5858/fax 787-283-6779 / www.luisnieves.com



Cero pagos
de por vida en la
hipoteca de tu casa*

AAA Concordia Mortgage

Mediante el Programa de Hipoteca Revertida de Vivienda Federal usted puede obtener dinero sobre el valor de su propiedad para:

- Saldar su hipoteca vigente (aunque esté en atraso)
- Gastos médicos
- Realizar el viaje de sus sueños
- Ayudar a sus familiares
- o simplemente para vivir mejor

www.aaaconcordia.com

Tel. (787) 758-1188 Fax. (787) 758-2328



*para mayores de 62 años

*Ciertas condiciones aplican. Dueños de la propiedad deben tener 62 años o más. Residencia principal. Dueños serán responsables por los pagos de impuestos y seguros de riesgo. Se tomará la edad del menor de los solicitantes para determinar la cantidad de préstamos.

Carr. 176 Km. 1.1, Cúpey, Río Piedras, PR 00928