

La Cuenta PLICA del corredor de Bienes Raíces

Luis Nieves

Especial para Hábitat

La Cuenta Plica es un término jurídico y financiero, incluido en el léxico de bienes raíces, que define el lugar donde se guardará el dinero entregado a un Corredor Principal para completar una transacción de bienes raíces.

La Cuenta Plica, es un vocablo compuesto que tiene su origen y base proveniente del derecho romano latino, donde se deposita un dinero para asegurar el cumplimiento de un escrito o un documento referente a alguna condición o requisito que se pone en manos de un intermediario.

Nuestro Tribunal Supremo estableció en el 2004 que; el Corredor Principal tiene que expresar por escrito y de forma clara en un documento o escrito, el propósito de la entrega del dinero y las causas para retener y no devolver ese dinero en la situación que, no se perfeccione el negocio jurídico-financiero de bienes raíces. La norma especial que regula el negocio de bienes raíces en Puerto Rico, la Ley Núm. 10 de 1994 y según enmendada por la Ley Núm. 118 del 2005, establece el manto protector del dinero entregado por el Comprador en una transacción de bienes raíces, veamos:

1. "El Corredor o Empresa de Bienes Raíces mantendrá una cuenta (designada "Cuenta Especial") en un banco establecido en el Estado Libre Asociado 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 dineros recibidos por el Comprador 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".

2. Además el Corredor está obligado a mantener un expediente de todos los fondos depositados en la misma. Esos expedientes deben indicar 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. Y deben indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados y a quién pertenece el dinero.

3. Tales expedientes estarán siempre sujetos a la inspección de la Junta de Bienes Raíces, adscrita al Departamento de Estado y del Departamento de Asuntos del Consumidor en cualquier momento.

4. El Corredor, el Vendedor y la Empresas de Bienes Raíces dentro de los treinta días a su renovación=20 o a la solicitud de su nueva licencia deberán autorizar por escrito a el Departamento de Asuntos del Consumidor para poder inspeccionar la cuenta plica establecida en una entidad bancaria.

5. Por último mencionar que, dicha cuenta plica le está prohibida que genere intereses.

En conclusión, el Consumidor sólo podrá recibir la máxima protección de su inversión en una transacción de bienes raíces cuando contrate los servicios de un profesional de Bienes Raíces. Este escrito es de carácter educativo, para una opinión legal deberá solicitar los servicios de un abogado.

El autor es presidente de Luis Nieves Institute of Real Estate, Finance & Law (LNI), para los próximos cursos de la certificación profesional de Corredor de Bienes Raíces o de Administrador de Condominio llamar al 787.486.5858/615-5858/283.6779 o acceder a www.luisnieves.com o www.cursosbienesraices.com



VETERANO
no des más vueltas...

AAA CONCORDIA
Mortgage Corporation

AAA Concordia conoce y atiende mejor que nadie tus necesidades.

Solicite online
FASTRESPONSE

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

www.aaaconcordia.com

Carr. 176 Km. 1.1, Cupey
Río Piedras, PR 00926

