

DACO inspecciona

la cuenta plica del corredor de bienes raíces

Luis Nieves, Especial para Hábitat

La cuenta plica es un término jurídico financiero que define el lugar donde se guardará el dinero entregado a un corredor principal de bienes raíces. El propósito del dinero depositado es para asegurar el fiel cumplimiento de las condiciones y/o los requisitos plasmados en un documento legal. Además, este escrito queda bajo la dirección, custodia y protección del intermediario.

Nuestro Tribunal Supremo estableció que el corredor principal tiene la obligación de expresar por escrito y de forma clara, las razones de la entrega y el depósito del dinero. También deberá establecer de forma prístina todas y cada una de las causas por las cuales éste puede retener y no devolver el dinero. Debemos entender esto último, cuando el negocio jurídico querido por las partes envueltas no llegase a ser perfeccionado por culpa del comprador.

La Ley Núm. 10 de 1994, según enmendada establece que:

• "El corredor o empresa de bienes raíces mantendrá una cuenta plica en un banco establecido en 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 estos al momento de realizarse o terminarse la transacción de bienes raíces".

• Además, el corredor está obligado a mantener un expediente de todos los fondos depositados en la misma. Dichos 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. También deben indicar, de forma clara, para qué son los fondos depositados y a quién pertenece el dinero.

• 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 (DACO) en cualquier momento.

• El corredor, el vendedor y la empresa de bienes raíces, dentro de los 30 días a su renovación o a la solicitud de su nueva licencia, deberán autorizar por escrito a DACO para poder inspeccionar la cuenta plica establecida en una entidad bancaria.

• Se prohíbe que la cuenta plica pueda generar intereses.

En conclusión, el consumidor sólo podrá recibir la máxima protección de sus ahorros en una transacción de bienes raíces, cuando contrate los servicios de un corredor profesional.

Luis Nieves es realtor y es autor del libro Bienes Raíces: Materias Fundamentales y el Derecho. Si desea información sobre los próximos cursos de licencia de Bienes Raíces o Administrador de Condominio, puede acceder a www.cursosobienesaices.com o llamar al los tels. (787) 283-6779 / 486-5858.

Disfruta con estas ofertas

[para comprar o refinanciar HOY]

Fijo a 15 años Préstamo Convencional*
"Conforming"

Interés Anual
3.75%

A.P.R.
4.67%

Cantidad	Pago Mensual*
100,000	\$727
150,000	1,091
250,000	1,818
417,000	3,033

*No incluyen partidas de seguros y contribuciones, ni otros gastos incidentales que puedan aumentar el pago.

Fijo a 30 años Préstamo Convencional*