

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

TEMA: CORREDURIA DE BIENES RAICES

RESUMEN:

Este informe contiene normativa alusiva a la correduría de bienes en el derecho comparado.

Índice de contenido

1	NORMATIVA	1
	LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA	1
	REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA	1
	LEY DE LOS CORREDORES DE BIENES RAICES DEL ECUADOR	6
	Decreto Ley N° 6 Panamá	10

1 NORMATIVA

LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA¹

En documento adjunto.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA²

TÍTULO I

Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

Artículo 1.- El Presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones legales contenidas en la Ley No. 602 "Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua" publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 132 del 12 de Julio del año 2007.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

CAPÍTULO II

De los Requisitos para el Ejercicio de la Correduría

Artículo 2.- El requisito de examen a que hace referencia el Arto. 8 numeral 1) de la Ley, versará sobre conocimientos básicos de las siguientes materias: Derecho Registral, Derecho Tributario, Derecho de Obligaciones, Derecho de Contratos, Leyes Municipales y Urbanísticas, Leyes Relacionadas al Medio Ambiente, Catastrales, Financiamientos. Las materias relacionadas con anterioridad no tienen carácter taxativo.

Artículo 3.- Las personas que aspiren a la Profesión de Corredor, podrán solicitar someterse al examen de forma directa, sin previo curso sobre las materias vinculadas con bienes raíces referidas en el Arto. 2 de este Reglamento. Pero si optaren por recibir primeramente el curso y con la debida aprobación, se entenderá cumplido el requisito para obtener la Licencia.

Artículo 4.- Las personas que hubiesen solicitado someterse directamente al examen y no lo aprobaran, no podrán hacer nueva solicitud sino cuando hayan pasado seis meses desde la fecha del examen y únicamente se aceptará con la realización previa del curso. Los que se hayan sometido al curso y no lo hubieren aprobado, podrán solicitar de nuevo recibir el curso y optar a la licencia. Las personas que hubiesen sido reprobadas en dos oportunidades, ya no podrán optar en forma alguna a la licencia sino pasados dos años.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Facultad de Fiscalización, Otorgamiento, Suspensión y Cancelación de las Licencias

Artículo 5.- En base al Arto. 15 Numeral 2 de la Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua, la Comisión Técnica de Bienes Raíces, es responsable de organizar, preparar y realizar con sus propios miembros, cursos previos para aspirantes a la profesión de Corredores de Bienes Raíces y Agentes, o cursos de estudio continuo para la superación y actualización de los profesionales de este ramo, todo con el fin de garantizar la preparación, calidad y capacidad técnica de los mismos. En todo caso, corresponde a la Comisión Técnica realizar ésta actividad, para lo cual puede hacerse asesorar y solicitar la participación de la

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces (CNCBR).

Artículo 6.- El costo de la licencia no será en ningún caso superior a los mil córdobas.

CAPÍTULO II

Suspensión y Pérdida de la Licencia

Artículo 7.- A efectos del Arto. 17 de la Ley, sobre la suspensión de la licencia, la Comisión Técnica de Bienes Raíces, no podrá tomar esa Resolución, sin una previa investigación administrativa de naturaleza sumaria, con pleno ejercicio del derecho a la defensa, que contenga al menos:

a) Notificación inmediata y formal al investigado de las causas que ameritan la investigación, con advertencia de que tiene tres días hábiles más el de la distancia para alegar todo lo que crea conveniente a sus intereses y la de señalar casa para oír notificaciones en el lugar sede de la Comisión Técnica.

b) La apertura de un período probatorio de ocho días con todos cargos.

c) Un máximo de tres días para resolver denegando la suspensión o suspendiendo al corredor. Este procedimiento se aplicará también para el caso de pérdida de la licencia.

CAPÍTULO III

Responsabilidad del Corredor o Agente de Bienes Raíces

Artículo 8.- A efectos del Arto. 21 de la Ley, es responsabilidad del corredor o su agente, velar que se cumplan los requisitos sobre la capacidad legal de las partes contratantes, la correcta existencia de los documentos que habilitan representación de terceros para figurar en el acto contractual, adquisición y presentación de documentos de que el contratante está al día en el pago de sus impuestos municipales que afecten directa o indirectamente al bien inmueble objeto de la contratación, revisión en Libros y Registros y obtención de libertades de gravámenes del inmueble propiedad del contratante, avisar con anticipación al contratante e incluso al cliente, sobre cualquier problema de naturaleza registral u otro, que haya detectado en su labor de investigación.

En base a los literales a) y b) del Arto. 17 de la Ley, la omisión maliciosa o negligente del estricto cumplimiento de las

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

responsabilidades referidas en el párrafo primero del presente artículo, podrán dar lugar a la suspensión de la licencia, previo procedimiento administrativo, según las normas ya indicadas para el caso, todo con independencia de otro tipo de responsabilidades que sean competencia de otras autoridades.

CAPÍTULO IV

Prohibiciones para el Corredor y el Agente

Artículo 9.- En base al literal a) del Arto. 17 de la Ley, se considera motivo para la suspensión de la licencia, en dependencia de la mayor o menor gravedad del caso y siempre que así se determine en el procedimiento administrativo previo, el incurrir en las prohibiciones establecidas en el Arto. 22 de la Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua.

CAPÍTULO V

Sociedades de Correduría de Bienes Raíces

Artículo 10.- El objeto social de la Sociedad de Correduría de Bienes Raíces deberá ser exclusivo para el ejercicio de tal actividad.

CAPÍTULO VI

Obligaciones de los Contratantes

Artículo 11.- De acuerdo con el Arto. 30 de la Ley, cuando el contrato de corretaje sea por escrito el documento deberá contener además de los requisitos allí indicados, el plazo de duración del mismo. A efecto de los literales d) y j) de esa norma, lo referido al destino y/o uso del inmueble e inventario, se refiere cuando el fin del contrato es el arriendo o renta del inmueble.

Artículo 12.- Para efectos del contenido del Arto. 32 de la Ley, referido al plazo del contrato de corretaje, se debe entender que el mismo está en íntima vinculación y se complementa con lo estipulado en el Arto. 36 literal c) del mismo cuerpo de leyes.

CAPÍTULO VII

Solución de Conflictos

Artículo 13.- En relación al Arto. 33 de la Ley, que establece como forma de solución de conflictos entre los contratantes el compromiso arbitral, éste también podrá pactarse que sea mediante árbitros institucionalizados o arbitraje ad hoc.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Artículo 14.- Para los efectos del Arto. 35 las controversias surgidas entre el corredor, su agente y el contratante, se resolverán por la vía arbitral si ésta se ha pactado. Si no ha sido pactado el arbitraje, el conflicto se resolverá por la vía judicial ante un Juez Local para lo Civil o de Distrito. De lo resuelto habrá apelación para ante el superior respectivo y lo que éste decida, causará ejecutoria. Si la resolución firme y ejecutoriada es contraria al corredor o a su agente, servirá para iniciar el correspondiente proceso administrativo para la suspensión, según la gravedad del caso.

Artículo 15.- Tal como se expresa en el literal c) del Arto. 36 de la Ley, en caso de que el contrato haya finalizado por cualquier causa y dentro del año siguiente a su finalización o rescisión se realice el negocio previsto en aquél con un tercero originalmente presentado por el corredor, el contratante deberá reconocer a éste, la totalidad de la comisión pactada.

Artículo 16.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de Gobierno, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil siete. DANIEL ORTEGA SAAVEDRA, Presidente de la República de Nicaragua. Orlando Salvador Solórzano Delgadillo, Ministro de Fomento, Industria y Comercio.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

LEY DE LOS CORREDORES DE BIENES RAICES DEL ECUADOR³

Art. 1.- Son corredores de bienes raíces las personas naturales o jurídicas que, previo el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, ejercen el corretaje de manera profesional.

Art. 2.- Los corredores de bienes raíces son agentes que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compraventa, hipoteca, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces.

Art. 3.- Para ser corredor de bienes se requiere:

- a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio;
- b) Obtener la licencia de corredor profesional;
- c) Haber tenido negocio o corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año de actividad y obtener el certificado correspondiente del Ministerio de Educación, según el caso;
- d) Cumplir lo dispuesto en el artículo 77 del Código de Comercio y las demás leyes; y,
- e) Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes.

Art. 4.- Son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces:

- a) Los que se deriven de la relación contractual que pacte por escrito con la persona que ocupe sus servicios;
- b) Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que éste le encomiende;
- c) Llevar los registros, archivos, libros y demás documentos exigidos por la ley;
- d) Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces; y,
- e) los demás que se determinen en el reglamento.

Art. 5.- Prohíbese a los corredores de bienes raíces:

- a) Intervenir en actos o contratos que, de acuerdo con el Código de Comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de Comercio, excepto los demás permitidos por la ley;
- b) Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras desempeña cargo

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

o función pública;

c) Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte promotor;

d) Dar certificaciones que no consten en los asientos de sus registros, ni declarar en juicio, salvo que exista orden de juez competente, para que declare sobre lo que hubieren visto y oído dentro de su negocio; y,

e) Los demás actos o contratos que determine el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

Art. 6.- (Reformado por Art. 28 de la Ley 12, R.O. 82-S, 9-VI-97).- Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios, los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca, sin perjuicio de los convenios entre el corredor y su cliente.

Art. 7.- En el contrato de corretaje de bienes raíces que se celebre entre el corredor y el cliente se hará constar, obligatoriamente, el plazo en que se realizará la operación y los honorarios que percibirá el Corredor por sus servicios.

Si venciere el plazo fijado en el contrato sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional, o contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento del contrato no se deba al cliente.

Art. 8.- Si en un contrato de corretaje de bienes raíces intervinieran dos o más corredores profesionales, en forma sucesiva o simultánea, convenido entre ellos y el cliente, los honorarios se dividirán entre ellos en partes iguales.

Art. 9.- (Reformado por Art. 28 de la Ley 12, R.O. 82-S, 9-VI-97).- El Ministerio de Educación, organizará y regulará como carrera intermedia, el corretaje de bienes raíces y otorgará el título de Corredor de Bienes Raíces, previo el cumplimiento de los correspondientes requisitos.

Dicho título deberá ser registrado en el Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca.

Nota:

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

El Art. 16 lit. i del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva cambió la denominación del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca por la de Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad.

CAPITULO II**DE LA DEFENSA PROFESIONAL**

Art. 10.- (Reformado por Art. 28 de la Ley 12, R.O. 82-S, 9-VI-97).- En cada provincia en la que haya por lo menos diez corredores de bienes raíces, podrá formarse una asociación con el fin de promover y defender sus derechos e intereses profesionales. No podrá haber más de una asociación en cada provincia.

Dichos corredores podrán afiliarse libremente a esta organización o a la más próxima en caso de no haberla en la respectiva provincia.

Las asociaciones provinciales podrán constituir una federación nacional.

Los estatutos de estas organizaciones serán aprobados por el Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca.

Nota:

El Art. 16 lit. i del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva cambió la denominación del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca por la de Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad.

Art. 11.- Corresponde a la Federación Nacional aprobar el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

CAPITULO III**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 12.- En los actos, contratos u operaciones a los que se refiere el Art. 2 de esta ley, que realicen las instituciones del sector público, sólo podrán intervenir los corredores de bienes raíces legalmente autorizados. Sus honorarios serán establecidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de esta ley.

En los casos de personas naturales o jurídicas de carácter privado, tales actos, contratos u operaciones podrán realizarlos

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

en forma directa con sus propios bienes, u obligatoriamente por intermedio de un corredor de bienes raíces.

Art. 13.- En el caso de las personas jurídicas constituidas con el objeto de dedicarse al corretaje de bienes raíces, el gerente o representante legal será necesariamente un corredor profesional de bienes raíces.

Las personas jurídicas podrán contratar personas que hagan las veces de agentes de bienes raíces.

Art. 14.- Cuando dos o más corredores profesionales de bienes raíces intervengan en un acto o contrato de esta naturaleza, responderán solidariamente ante terceros de los daños y perjuicios que les causaren. En el caso de las personas jurídicas, éstas responderán, como tales, por las operaciones de sus agentes.

Los corredores que intervengan conjuntamente o las personas jurídicas legalmente constituidas serán igualmente responsables por los actos o contratos de sus apoderados, quienes sólo podrán ejercer este cargo con poder especial. Sin este poder, el procurador, sea persona natural o jurídica, no podrá intervenir ni menos autorizar ninguna operación propia del corredor profesional de bienes raíces.

Art. 15.- Las infracciones a esta ley y al Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces, por parte de los corredores profesionales o por parte de personas que legalmente practiquen la profesión, serán sancionados por los respectivos jueces competentes con la multa de uno a cien salarios mínimos vitales, o con la suspensión temporal o la prohibición definitiva del ejercicio de la correduría, de acuerdo con la gravedad de la falta. La multa y la prohibición temporal o absoluta de ejercer la profesión de corredor, podrán imponerse simultáneamente.

Art. 16.- Son aplicables al corredor profesional de bienes raíces las normas correspondientes del Código de Comercio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- (Reformado por Art. 28 de la Ley 12, R.O. 82-S, 9-VI-97).- Corresponde a las asociaciones provinciales legalmente constituidas, la calificación de los corredores de bienes raíces que estuvieren ejerciendo su actividad hasta la fecha en que el Ministerio de Educación cumpla con lo dispuesto en el artículo 9 de la presente ley.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Cada asociación enviará la nómina de las personas calificadas al Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca para el registro correspondiente.

En caso de corredores de bienes raíces, que no hayan sido calificados por la respectiva asociación, éstos podrán apelar ante la Federación Nacional.

SEGUNDA.- Hasta que el Ministerio de Educación del país organice y realice los cursos a que se refiere el artículo 9 de esta ley, cada asociación provincial de corredores profesionales de bienes raíces podrá otorgar la respectiva licencia, previa la realización de un curso de capacitación y de acuerdo al reglamento de esta ley.

ART. FINAL.- La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada, en Quito, en la Sala de Sesiones del Plenario de las Comisiones Legislativas, a los veinte y ocho días del mes de junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

Dr. Manuel Valencia Vásquez, Vicepresidente del Congreso Nacional, encargado de la Presidencia

Francisco Garcés Jaramillo, Secretario General del Congreso Nacional

Palacio Nacional, en Quito al trece de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

Ejecútese

F.) Osvaldo Hurtado, Presidente Constitucional de la República

Decreto Ley N° 6 Panamá⁴

En documento adjunto.

- 1 LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA En:
<http://legislacion.asamblea.gob.ni/>
- 2 REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA.
DECRETO No. 94-2007, Aprobado el 12 de Septiembre del 2007. Publicado en La Gaceta No. 231 del 30 de Noviembre del 2007. En:
<http://legislacion.asamblea.gob.ni/>
- 3 LEY DE LOS CORREDORES DE BIENES RAICES DEL ECUADOR. REGISTRO OFICIAL No. 790. QUITO, 19 DE JULIO DE 1984. CONGRESO NACIONAL En:
<http://eva.utpl.edu.ec/door/uploads/62/62/paginas/pagina2.html>
- 4 Decreto Ley N° 6 Panamá. De 8 de julio de 1999 "Por el cual se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias" En: www.mici.gob.pa/efinan/Decreto%20Ley%206-1999.pdf