



Informe de Investigación

Título: PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS Y DE LA CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Obligaciones y contratos
Tipo de investigación: Simple	Palabras clave: compraventa, arras, opción de compraventa
Fuentes: Normativa	Fecha de elaboración: 06/2010

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	1
2 Normativa.....	1
a) Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos Inmobiliarios y de la Correduría de Bienes Raíces.....	1

1 Resumen

En el presente informe de investigación se incorpora el Proyecto de Ley 17,595, sobre Ley Reguladora de los Contratos Inmobiliarios y de la Correduría de Bienes Raíces, cabe señalar que no existe aún doctrina o jurisprudencia sobre el tema.

2 Normativa

a) Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos Inmobiliarios y de la Correduría de Bienes Raíces



[ASAMBLEA LEGISLATIVA]¹

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
PROYECTO DE LEY**

**LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS Y DE LA CORREDURÍA DE
BIENES RAÍCES**

PODER EJECUTIVO

EXPEDIENTE N.º 17.595

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS PROYECTO DE LEY**LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS Y DE LA CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES****Expediente N.º 17.595****ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

Durante la pasada década, Costa Rica experimentó un vertiginoso cambio en el comportamiento de las transacciones inmobiliarias. Ello fue resultado del incremento del turismo y del interés de inversionistas nacionales y extranjeros en el desarrollo de la hotelería, la creación de proyectos inmobiliarios, el establecimiento de condominios -principalmente residenciales-, el desarrollo inmobiliario en las costas y la propiedad vertical, entre otros. Esto, unido al crecimiento de la población, tanto nacional, como proveniente del extranjero, provocó un incremento sustancial en la cantidad, monto y calidad de las transacciones inmobiliarias.

Dentro de los acelerados cambios que ha sufrido el mercado inmobiliario costarricense están la llegada de inversores y actores de otros países, el rápido incremento de los precios suscitado en el último lustro por la demanda de bienes raíces, la existencia de títulos duplicados como consecuencia de un sistema registral otrora menos seguro -así como de la especulación con los bienes inmuebles-, la existencia ahora de planes reguladores en los municipios, así como la entrada en vigencia de nuevas normas ambientales que en los últimos treinta años han cambiado la manera de explotar los bienes raíces para procurar ahora que se haga de manera sostenible y sin dañar el medio.

Se ha evolucionado mucho, además, desde un sistema jurídico y económico relacionado con los bienes inmuebles, que se basaba esencialmente en cuatro figuras contractuales:

- Opción de compraventa.
- Compraventa.
- Donación.
- Arrendamiento.

De allí, se pasó a la utilización de otros contratos, tales como:

- La cesión.
- El fideicomiso.
- La correduría de bienes raíces.
- La permuta. En efecto, en una segunda etapa del desarrollo del mercado inmobiliario en Costa Rica, se comenzó a utilizar la cesión de acciones y otros títulos, como

mecanismo para la transmisión de bienes inmuebles y como instrumento de garantía. También, principalmente los operadores financieros y económicos, comenzaron a utilizar el fideicomiso de administración y el de garantía, tanto como medio para convenir el desarrollo de inmuebles, así como para garantizar créditos sin tener que recurrir a los mecanismos tradicionales de garantía, tales como la hipoteca. La permuta o trueque volvió a utilizarse como medio de intercambio y aparece con mayor frecuencia la figura del **corredor de bienes raíces**, que interviene para que las partes se conozcan y puedan realizar contratos relacionados con bienes inmuebles.

Este rol creciente del agente inmobiliario, se evidencia en los años setenta con la creación de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, organización civil sin fines de lucro que a la fecha reúne a la mayor cantidad de corredores que operan en el país y que se ha convertido en referente sobre la manera en la que se comporta el mercado inmobiliario, incluso como medio de consulta de los jueces para acreditar la costumbre.

Finalmente, la interacción del sector con nuevos operadores inmobiliarios provenientes de otros países de tradición anglosajona, ha permitido la introducción de otras figuras como el leasing inmobiliario, la figura del "escrow" o depositario de cumplimiento, así como los seguros inmobiliarios y los sistemas privados de protección de las propiedades.

Por todo lo anterior, ha tomado especial fuerza la labor de intermediación que realizan los corredores de bienes raíces. Hasta el momento, la correduría de bienes raíces ha sido una actividad autorregulada, por medio de la existencia de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, la cual ha venido ejerciendo un control ético de sus agremiados, desde su fundación en 1974. Sin embargo, el crecimiento de ese mercado de servicios, en el que participan agremiados y no agremiados, ha generado diversos problemas en los que inversionistas nacionales y extranjeros se han visto perjudicados, tanto al adquirir propiedades que no pertenecen al vendedor, con disminución de medida, con plazos de convalidación no aceptados, o causas adquisitivas que pueden dejar en precario a la propiedad. Asimismo, algunos intermediarios propician el sobreprecio o sobrevaloración de las propiedades, afectando al mercado de manera negativa.

A la par de esto, existen profesionales y no profesionales que hoy ejercen habitual y profesionalmente como fiduciarios y como depositarios en la realización de transacciones inmobiliarias, sin que exista una regulación clara sobre la aplicación de estas figuras en esta materia.

Por todo lo anterior, se hace necesario regular adecuadamente no solo las transacciones inmobiliarias sino también, y especialmente, a los actores del sistema. Esto tendrá aún mayor relevancia en la etapa *post crisis inmobiliaria*, cuando sin duda alguna los inversionistas nacionales y extranjeros se ocuparán con mayor intensidad de las transacciones inmobiliarias, contenidas y restringidas durante la etapa de incertidumbre que ha afectado a los Estados Unidos y otros países



del orbe, incluida Costa Rica. Lo anterior obliga a pensar en la importancia de regular las operaciones, contratos y transacciones relacionadas con el sector, a fin de robustecerlo, dando la mayor seguridad jurídica posible al tráfico inmobiliario.

Consciente de lo anterior, el Programa de Regularización del Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble en Costa Rica (Convenio de Préstamo 1284- OC/CR), financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), con el apoyo de diversos actores sociales, emprendió la tarea de proponer una ordenación del mercado inmobiliario y sus actores, la cual forma parte de todo un conjunto de normas tendientes a modernizar el Catastro, unificar el Registro Inmobiliario y, en general, brindar mayor seguridad jurídica.

El Poder Ejecutivo somete a consideración de la Asamblea Legislativa el presente proyecto de **LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS Y DE LA CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES**, resultado de los esfuerzos del Programa por normalizar el mercado inmobiliario, con el apoyo de expertos en el tema y diversos actores sociales y económicos del sector.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS Y DE LA CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I PRINCIPIOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1.- Finalidades

La presente Ley tiene como finalidades:

- a) Proteger la confianza en el mercado inmobiliario y promover la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.
- b) Regular contratos de uso frecuente en el tráfico inmobiliario, con el propósito de procurar una mayor seguridad jurídica y agilidad en las transacciones.
- c) Regular la actividad de la correduría de bienes raíces, los requisitos para su ejercicio, los derechos y obligaciones de los corredores y el contrato de corretaje.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de aplicación

La presente Ley se aplicará a todos los negocios jurídicos que estén relacionados con



bienes inmuebles localizados dentro del territorio nacional.

ARTÍCULO 3.- Principios

Al momento de aplicar la presente Ley se atenderá a los principios de agilidad y seguridad que deben privar en el tráfico inmobiliario.

ARTÍCULO 4.- Normas supletorias

Cuando no exista en esta Ley disposición concreta que rija determinada materia o asunto, se aplicarán por su orden y en lo pertinente, las del Código Civil o del Código de Comercio, según se trate de un contrato civil o mercantil, así como los usos, costumbres y principios generales del derecho.

TÍTULO II CONTRATOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

ARTÍCULO 5.- Ámbito de aplicación

La presente Ley se aplicará a todos aquellos contratos de compraventa relacionados con inmuebles localizados en el territorio nacional, independientemente de la naturaleza civil o mercantil de la transacción.

ARTÍCULO 6.- Traslación de bienes inmuebles

La propiedad de los bienes inmuebles se transmite en relación con las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla. Sin embargo, surtirá efectos en relación con terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Inmobiliario.

ARTÍCULO 7.- Perfeccionamiento de la compraventa

La compraventa de bienes inmuebles se perfecciona con el acuerdo en cosa y precio, el cual deberá constar por escrito, en documento público o privado.

Cuando el vendedor se dedica habitualmente a la compra, venta o desarrollo de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá demostrar la existencia de la venta exhibiendo el recibo, formulario o documento estándar utilizado por el vendedor para documentar las transacciones inmobiliarias, siempre que cuente con la firma de la contraparte.

Igualmente, las cartas, telegramas, facsímiles u otros medios de comunicación electrónica, equivaldrán a la forma escrita, siempre que la carta o el original del telegrama o facsímil estén firmados por el remitente o se pruebe que la comunicación ha sido debidamente autorizada por



este.

Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito, siempre que cumplan con los requisitos establecidos al efecto por la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos.

ARTÍCULO 8.- Venta de cosas determinables

Es lícita la venta de bienes inmuebles determinables, siempre que tal determinación futura esté referida a elementos objetivos, tales como documentos de proyectos inmobiliarios, planes maestros, plantas de distribución, diseños arquitectónicos, planos condominales u otros documentos similares. En tales casos, la venta no transmite la propiedad de la cosa, sino cuando esta se determine.

ARTÍCULO 9.- Oferta de compraventa

La oferta de comprar un inmueble o la oferta de venderlo, deberán contener los elementos objetivos esenciales propios del contrato de compraventa, que son la cosa y el precio. Si la oferta o promesa es aceptada, las partes tendrán derecho para exigir que la venta se lleve a efecto.

ARTÍCULO 10.- Aceptación de la compraventa

Si las partes no traten de viva voz o no estuvieren reunidas, la aceptación debe hacerse dentro del plazo fijado por el proponente para este objeto. Si no se ha fijado plazo, se tendrá por no aceptada la propuesta si la otra parte no respondiere dentro de los cinco días naturales contados a partir del momento de recibo de la comunicación que contiene la oferta contractual. El proponente está obligado a mantener su propuesta mientras no reciba respuesta de la otra parte en los términos fijados en este artículo.

ARTÍCULO 11.- Plazo para exigir el cumplimiento de la oferta

El incumplimiento del proponente a mantener su propuesta en los términos fijados en el artículo anterior, deberá exigirse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo de la oferta, bajo pena de caducidad del derecho.

ARTÍCULO 12.- Opción de compraventa

Se entenderá que existe opción de compraventa cuando las partes han acordado un plazo para determinar si ambas o una de ellas, acepta o no el contrato definitivo. En tal caso, la propiedad se transmite desde el día de la compraventa y no desde el día de la opción.



En la opción de compraventa el oferente está obligado a mantener la oferta por todo el plazo de la opción y no podrá disponer de la cosa en modo alguno que afecte el derecho optativo de su contraparte a decidir si acepta o no la venta definitiva.

En la opción recíproca de compraventa, cualquiera de las partes puede aceptar el negocio definitivo dentro del plazo de la opción.

La opción de compraventa y la opción recíproca de compraventa podrán inscribirse en el Registro Inmobiliario por todo el plazo de la opción y hasta un mes posterior al vencimiento del plazo, según lo determinen las partes. Transcurrido ese término se tendrá por cancelada de oficio la inscripción con cualquier movimiento posterior de la propiedad.

La opción de compraventa y de la opción recíproca de compraventa, así como la inscripción en el Registro Inmobiliario de dichos contratos, estarán exentas del pago de todo tipo de timbres e impuestos, excepto el timbre de Registro.

ARTÍCULO 13.- Plazo de la opción de compraventa

Las partes podrán acordar libremente el plazo de la opción de compraventa. A falta de acuerdo expreso entre las partes, se entenderá que el plazo de la opción de compraventa es de tres meses.

ARTÍCULO 14.- Caducidad de la opción de compraventa

La promesa de venta, y la recíproca de compraventa, cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de los tres meses contados a partir del vencimiento del plazo de la promesa, caduca por el mismo hecho.

ARTÍCULO 15.- Precio

El precio de la compraventa debe ser determinado por las partes o, por lo menos, fijar un medio objetivo por el cual pueda ser determinado posteriormente. En caso de que las partes hayan convenido que el precio se fije por uno o más terceros y estos se negaren a cumplir el encargo, o no lo pudieren verificar, o no se conviniere, la venta se tendrá por no hecha, sin perjuicio de la responsabilidad civil que corresponda a dichos terceros si hubieren aceptado el encargo.

ARTÍCULO 16.- Arras

Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así esté expresamente estipulado.



ARTÍCULO 17.- Ventas especiales

La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir. En caso de que la cosa no llegare a existir, el vendedor deberá reintegrarle al comprador el precio abonado y responderá por los daños y perjuicios ocasionados. Podrán negociarse además bienes inmuebles e instrumentos derivados de estos, tales como opciones, derechos de recompra y derechos fiduciarios, a través de bolsas de comercio debidamente constituidas.

ARTÍCULO 18.- Ejecución forzosa de la venta

En la venta y en la promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el juez, en ejecución de sentencia o en ejecución de un laudo firme, formalice el convenio en nombre del renuente, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa.

ARTÍCULO 19.- Formalización de la venta

A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor. Como regla de principio y salvo pacto en contrario, corresponderá al comprador elegir al Notario Público que hará la escritura, si la venta es al contado, y corresponderá al vendedor, si el precio se pagará total o parcialmente a plazos.

ARTÍCULO 20.- Prohibiciones e incompatibilidades

No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:

- a) Los empleados públicos, corredores jurados, notarios, corredores de bienes raíces, comisionistas, peritos, tutores, curadores, fiduciarios, depositarios de cumplimiento y las personas que administran bienes ajenos, aquellas cosas en cuya venta intervengan como tales.
- b) Los abogados, procuradores y defensores, aquellas que se rematen del ejecutado a quien defendieren.
- c) Los jueces y árbitros ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del juzgado, tribunal arbitral o centro de arbitraje, y los abogados y procuradores que intervengan en el litigio, aquellos derechos o cosas corporales litigiosas.

La prohibición de este artículo comprende no solo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines, así como a las sociedades y personas jurídicas en las que tengan participación como socio, directivo, fiscal, administrador o representante.

La compraventa celebrada en contravención de lo establecido en el presente artículo es



relativamente nula. Dicha nulidad no puede ser aducida ni alegada por la persona a quien comprende la prohibición.

ARTÍCULO 21.- Venta con cláusula de retroventa

Es lícito el contrato de venta con cláusula de retroventa. No obstante, el término para ejercer el derecho a la recompra no podrá ser mayor de cinco años. Cuando la convención no ha reglado la duración de la facultad de retroventa, o cuando ha indicado un término mayor de cinco años, el plazo para ejercitarlo queda, de pleno derecho, fijado o reducido a ese término. Por el solo transcurso del término señalado para ejercitar la retroventa se pierde tal derecho.

ARTÍCULO 22.- Ejercicio del pacto de retroventa

El vendedor retractante debe reembolsar al comprador el precio de la venta y los gastos del contrato y demás costos convenidos al momento de convenir el pacto de retroventa. A falta de acuerdo entre partes, el comprador podrá ejercer la recompra pagando al comprador el precio de la venta, más los gastos del contrato, el transporte de la cosa y las reparaciones necesarias o útiles hechas por el comprador; las primeras, en la totalidad de lo gastado con ocasión de ellas y, las segundas, en el aumento del valor que hayan dado a la cosa. Salvo pacto expreso en contrario, se entenderá que el derecho a la recompra es transmisible.

ARTÍCULO 23.- Cesión de Acciones u otros títulos

Cuando la venta de un inmueble se realice por medio de la cesión de acciones u otros títulos, y siempre que se compruebe que el fin principal del contrato sea la transmisión de dominio de un bien inmueble, se aplicarán a dicho inmueble las garantías de evicción y de vicios ocultos establecidas en la legislación civil, salvo acuerdo en contrario.

ARTÍCULO 24.- Régimen de responsabilidad civil

Los urbanizadores, desarrolladores y en general, quienes se dediquen habitualmente a la compraventa de bienes inmuebles, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a los adquirentes de dichos inmuebles, ya sea por informaciones inadecuadas, vicios ocultos, evicción o cualquier otro incumplimiento o falta cometidos en relación con el negocio realizado entre ellos, independientemente de la forma jurídica que adopte la transacción.

Las normas de la Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor serán de aplicación a los contratos inmobiliarios que realicen con sus clientes las empresas urbanizadoras y desarrolladoras en general.



CAPÍTULO II DEPÓSITO DE CUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 25.- Concepto

El depósito de cumplimiento es un contrato mediante el cual un tercero imparcial, sin relación alguna con las partes, denominado depositario de cumplimiento, recibe dinero, documentos, valores u otros instrumentos por instrucción de las partes y los entrega posteriormente de acuerdo con esas instrucciones, en el marco del proceso de cierre de un negocio jurídico relacionado con bienes inmuebles. Para estos efectos se entenderá que son partes del contrato el depositante, el depositario y el beneficiario. El depositario tendrá un deber de cumplimiento no solo con el depositante, sino también con el beneficiario.

ARTÍCULO 26.- El depositario de cumplimiento

Cuando una persona física o jurídica se dedique habitualmente a recibir depósitos en las transacciones inmobiliarias, sean estas de documentos, instrumentos, valores o dineros, deberá registrarse ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y someterse a sus regulaciones. Caso contrario, podrán ser sancionados administrativa o penalmente, según corresponda. Para efectos de su inscripción, deberá demostrar la suscripción de una póliza de fidelidad o instrumento equivalente, por la suma de doscientos cincuenta mil dólares.

La no inscripción del depositario de cumplimiento en la Sugef no implicará por sí mismo nulidad del contrato y aquel deberá cumplir su encargo bajo pena de responsabilidad civil.

ARTÍCULO 27.- Obligaciones del depositario de cumplimiento

Son obligaciones del depositario de cumplimiento las siguientes:

- a) Actuar de manera imparcial, cumpliendo fielmente las instrucciones acordadas por las partes.
- b) Guardar y custodiar como un buen padre de familia los bienes dados en depósito.
- c) Tener los bienes seguros en cuentas bancarias de entidades reconocidas y no invertirlos, salvo que medie autorización expresa de las partes. Los rendimientos de las inversiones, si las hubiere, serán para el depositante, salvo acuerdo expreso en contrario. Los fondos y valores custodiados por los depositarios de cumplimiento debidamente registrados ante la Sugef en la forma establecida en esta Ley, se reputarán para todos sus efectos como bienes de terceros. En consecuencia, no podrán ser embargados ni perseguidos por terceros como producto de acciones legales interpuestas en contra del depositante o del depositario. Sí podrán ser embargados como producto de acciones interpuestas contra los beneficiarios de dichos bienes, hasta por el monto del depósito respectivo. Para estos efectos, los bancos del Sistema Bancario Nacional y otras entidades financieras y bursátiles, donde fueren invertidos los recursos,

identificarán debidamente las cuentas abiertas por los depositarios de cumplimiento para la custodia de los bienes de terceros, como "cuentas de administración de fondos de terceros".

d) Tener los bienes seguros y no invertirlos, salvo que medie autorización expresa de las partes. Los rendimientos de las inversiones, si las hubiere, serán para el depositante, salvo acuerdo expreso en contrario.

e) Mantener informadas a las partes sobre el avance en el cumplimiento de su encargo, así como de cualquier circunstancia que afecte el negocio con el cual se relaciona del depósito.

f) Conservar los bienes dados en depósito diferenciados de los propios.

ARTÍCULO 28.- Honorarios

El contrato de depósito regulado en la presente Ley se presume oneroso. A falta de acuerdo entre partes los honorarios serán fijados por el juez o árbitro competentes, de acuerdo con la costumbre mercantil.

ARTÍCULO 29.- Incompatibilidades

No podrán ser depositarios de cumplimiento:

- a) El corredor de bienes raíces que interviene en el negocio.
- b) Quien figure como abogado de cualquiera de las partes intervinientes.
- c) El notario que intervenga como tal de cualquier forma en el negocio.
- d) Quien sea socio, compañero de trabajo o empleado de cualquiera de las partes que intervienen en el negocio, de sus abogados o representantes.

ARTÍCULO 30.- Rendición de cuentas

El depositario está obligado a rendir cuentas a las partes, sobre los depósitos efectuados.

Si el depositario descubre o sospecha fundadamente que los bienes depositados son de fuente ilícita, deberá dar aviso a la Sugef, con la reserva debida.

ARTÍCULO 31.- Entrega o devolución de los bienes depositados

El depositario debe entregar el dinero, documentos, títulos o valores depositados a la parte que corresponda, según los términos del contrato, esto es, a los beneficiarios o al depositante. Se entenderán como beneficiarios tanto la parte en la transacción respectiva, como también los abogados, corredores, agentes o cualesquiera otras personas a favor de quienes se determine que se entregarán todos o parte de los bienes depositados.

En caso de conflicto entre las partes sobre a quién corresponde recibir o reintegrar lo depositado, o en caso de ambigüedad en los términos del contrato, el depositario estará facultado



para depositarlo a la orden del juez civil, informándolo así a las partes, para que estas acudan a hacer valer sus derechos.

El depositante no podrá pedir la restitución del depósito, sino solo en la forma, plazo y condiciones establecidos en el contrato.

ARTÍCULO 32.- Lugar para la entrega o devolución

La entrega o devolución se hará en el lugar o por el medio acordados. A falta de acuerdo, se entregará en el mismo lugar en que se verificó el contrato. En ambos casos los gastos de entrega son a cargo del depositante.

ARTÍCULO 33.- Inembargabilidad de los bienes depositados

No será posible para terceros acreedores del depositante, del depositario y/o del beneficiario, embargar los bienes depositados mientras se encuentren depositados, aún y cuando estos bienes se mantengan en una cuenta corriente a nombre del depositario.

ARTÍCULO 34.- Normas supletorias

En lo no previsto en la presente Ley relacionada con el depósito de cumplimiento, se aplicarán los usos, costumbres y principios generales del derecho mercantil relacionados con este contrato.

CAPÍTULO III FIDEICOMISO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 35.- Concepto

Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos, constituyéndose un patrimonio autónomo que será representado por el fiduciario. Este último queda obligado a emplear los bienes fideicometidos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo. Se entenderá que existe fideicomiso inmobiliario cuando al menos uno de los bienes fideicometidos es inmueble.

Para que tenga efectos ante terceras personas, el fideicomiso inmobiliario se inscribirá en el Registro Inmobiliario y se le otorgará cédula jurídica.

ARTÍCULO 36.- Objeto del fideicomiso

El fideicomiso podrá tener por objeto bienes inmuebles con diversos fines, ya sea su administración, desarrollo de un proyecto, garantía u otros propósitos lícitos.

Cuando el fideicomiso comprenda bienes inmuebles, estos deberán inscribirse en el



Registro respectivo a nombre del fideicomiso, bajo su cédula jurídica, en calidad de patrimonio fideicometido. Se entenderá que corresponde al fiduciario la representación del fideicomiso, para todos los efectos legales.

En tal caso, dichos bienes estarán exentos de todo pago por concepto de derechos de registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción, mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso. Igualmente estará exenta de derechos de registro y demás impuestos la sustitución de fiduciario.

Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción.

ARTÍCULO 37.- Prohibiciones

Quedan prohibidos:

- a) Los fideicomisos con fines secretos o ilícitos;
- b) Los fideicomisos en los que el beneficio se conceda a diversas personas que sucesivamente deben sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso en que la sustitución se realice en favor de personas que, a la muerte del fideicomitente, están vivas o concebidas ya; y
- c) Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como fideicomisario a una persona jurídica, salvo si esta fuere estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística, constituida con fines no lucrativos.

ARTÍCULO 38.- Constitución del Fideicomiso

El fideicomiso se constituirá por escrito, mediante acto entre vivos o por testamento. Las causales de indignidad que consagra el Código Civil se aplicarán al fideicomisario.

ARTÍCULO 39.- Capacidad jurídica y legitimación

Puede ser fiduciaria cualquier persona física o jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones.

En el caso de personas jurídicas, su escritura constitutiva debe expresamente capacitarlas para recibir por contrato o por testamento la propiedad fiduciaria.

Tratándose de fideicomisos en garantía, el acreedor no podrá ser fiduciario, ni podrá serlo ninguna persona física o jurídica con la que tenga intereses comunes o forme parte de un mismo



grupo de interés económico.

El fiduciario no podrá adquirir por sí ni por interpósita persona los bienes dados en fideicomiso. La prohibición alcanza también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines, así como a las sociedades y personas jurídicas en las que tengan participación como socio, directivo, fiscal, administrador o representante.

La transmisión de bienes celebrada en contravención de lo establecido en el presente artículo es absolutamente nula y conminará al incumpliente al pago de daños y perjuicios.

ARTÍCULO 40.- Liquidación, venta o remate de bienes

Los fideicomisos de administración o de garantía podrán establecer procedimientos para la liquidación, venta o remate de bienes ante supuestos de incumplimiento contractual, siempre que comprendan un procedimiento con el mínimo debido proceso que garantice al ejecutado la oportunidad de saneamiento y de defensa, dentro de plazos razonables.

Las partes podrán convenir que las diferencias surgidas dentro del proceso de ejecución, liquidación, venta o remate de bienes, puedan ser dirimidas por medio de árbitros.

ARTÍCULO 41.- Normas supletorias

En lo no previsto en la presente Ley relacionada con el fideicomiso, se aplicarán las normas del Código de Comercio, así como los usos, costumbres y principios generales del derecho mercantil.

CAPÍTULO IV CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 42.- Concepto

Las partes podrán acordar el arrendamiento financiero de inmuebles, en los cuales un tomador acuerde con un dador y un arrendante financiero, que tomará en arriendo un inmueble por un plazo determinado, a cambio del pago de un canon periódico y con posibilidad de adquirirlo por un valor residual al finalizar el contrato.

ARTÍCULO 43.- Plazo

El plazo del contrato no podrá ser menor de diez años, ni mayor de treinta.

ARTÍCULO 44.- Precio

El precio será convenido por las partes, tanto el canon periódico como el valor residual. Ambos deberán estar claramente determinados en el contrato.



ARTÍCULO 45.- Arrendamiento de cosa futura

Es válido el contrato que verse sobre una construcción o edificación por construir, de acuerdo con las especificaciones y alcances acordados entre dador y tomador.

Igualmente es válido el contrato de bien por determinar, siempre que las condiciones de la determinación estén establecidas expresamente en el contrato, con referencia a parámetros objetivos.

ARTÍCULO 46.- Mantenimiento y conservación de la cosa

El mantenimiento y conservación de la cosa estará a cargo del dador. A partir del quinto año podrá acordarse el traslado gradual y progresivo de esa obligación al tomador.

ARTÍCULO 47.- Arrendante financiero

Podrá ser arrendante financiero cualquier persona jurídica que se encuentre debidamente inscrita como tal en la Sugef. Igualmente podrán ser arrendantes financieros los fondos inmobiliarios. En ambos casos, según las reglamentaciones que dicte la Sugef.

El arrendante financiero estará facultado para realizar revisiones e inspecciones periódicas del inmueble.

ARTÍCULO 48.- Estado e instituciones públicas

El Estado y los demás entes públicos podrán ser tomadores, siguiendo los trámites correspondientes a la contratación administrativa, según el monto y naturaleza de lo contratado, debiendo incluir en el presupuesto de cada año el rubro correspondiente al pago del canon.

CAPÍTULO V

EL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 49.- Definición

El contrato de seguro de títulos inmobiliarios consiste en aceptar, a cambio de una prima, la transferencia de los riesgos asegurables derivados de los defectos o vicios que puedan llegar a sufrir los títulos de propiedad sobre bienes inmuebles, a los que estén expuestos sus adquirentes, acreedores con garantía real sobre tales inmuebles, concesionarios de propiedades ubicadas en la zona marítimo-terrestre, accionistas de sociedades anónimas, o cuotas de sociedades de responsabilidad limitada, con el fin de dispersar en un colectivo la carga económica que pueda generar su ocurrencia.



ARTÍCULO 50.- Indemnización del riesgo

La entidad aseguradora que acepte esta transferencia se obliga contractualmente, ante el acaecimiento del riesgo, a indemnizar al beneficiario de la cobertura por las pérdidas económicas sufridas o a compensar un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.

ARTÍCULO 51.- Proceso de cierre

La entidad aseguradora podrá coadyuvar con el asegurado durante todo el proceso de la operación inmobiliaria, hasta el cierre de la misma, incluida la realización de estudios de debida diligencia.

ARTÍCULO 52.- Reaseguros

Podrán otorgarse reaseguros por los cuales, a cambio de una prima, una entidad reaseguradora acepta la cesión de todo o parte del riesgo asumido por una entidad aseguradora, en virtud de los contratos de seguro subyacentes. En lo que corresponda, a las entidades reaseguradoras les serán aplicables las disposiciones establecidas en la legislación para las entidades aseguradoras.

ARTÍCULO 53.- Ley aplicable

Serán aplicables al contrato de seguro de títulos inmobiliarios, así como a las entidades aseguradoras, comercializadoras y reaseguradoras, las normas y disposiciones de la Ley reguladora del mercado de seguros.

ARTÍCULO 54.- Contratos excluidos

Quedan excluidos de esta regulación los contratos de revisión periódica de las propiedades, revisiones de antecedentes para fines de operaciones inmobiliarias y cualesquiera otros servicios legales y administrativos que no implican una transferencia de riesgos asegurables. Aquellos contratos se regirán por el derecho civil o mercantil común, según el caso.

TÍTULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL CORREDOR O AGENTE DE BIENES RAÍCES

CAPÍTULO I EJERCICIO DE LA CORREDURÍA

ARTÍCULO 55.- Contrato de corretaje

El contrato de corretaje es el acuerdo de voluntades entre el proponente y el corredor, para vincular al primero con un tercero, con el fin de realizar un contrato traslativo de dominio o de utilización temporal de un bien inmueble, tales como la compraventa, el fideicomiso, la cesión, la permuta, el arrendamiento, el préstamo y similares.

No se considerarán como actividades de correduría previstas en la presente Ley, las negociaciones relacionadas con bienes raíces realizadas por los titulares o destinatarios de los mismos, directamente o por medio de sus representantes legales de carácter general o especial, salvo, en el caso de estos últimos, si se comprueba que bajo la forma del mandato se encubre un ejercicio habitual de la correduría.

ARTÍCULO 56.- Características del contrato de corretaje

El contrato de corretaje es consensual, bilateral, sinalagmático y engendra obligaciones puras, simples y de medios para el corredor, contra el pago de una remuneración para el caso de que se perfeccione un contrato con motivo de la intervención del corredor.

ARTÍCULO 57.- Definición del corredor y de sus actividades

El corredor de bienes raíces es la persona física que ejerce de modo permanente, oneroso y a nombre propio, la función de intermediario entre dos o más personas, en las negociaciones que tienen como fin la celebración de un contrato sobre bienes raíces, sin que exista entre ellas relación de mandato, representación, subordinación o dependencia.

El corredor de bienes raíces podrá promover, publicitar y mercadear los bienes objeto del contrato de correduría. Sin embargo, una vez formalizado el contrato que se realiza con su intervención, deberá guardar estricta confidencialidad sobre ello. Sin embargo, será testigo privilegiado de la realización del negocio o contrato que realizan las partes y estará obligado a rendir testimonio cuando así sea requerido por un juez o tribunal arbitral.

El corredor de bienes raíces, además, estará relevado de dicha confidencialidad en las siguientes situaciones:

- a) Cuando deba hacer valer sus derechos en la vía administrativa, judicial o alterna de solución de conflictos, para el cobro de las remuneraciones que le correspondan como corredor de bienes raíces.
- b) Cuando sea llamado a rendir testimonio por una autoridad judicial competente, con motivo de la investigación de la realización de un posible delito, incluida la legitimación de capitales provenientes de actividades ilícitas.
- c) Cuando así esté establecido de conformidad con la Ley N.º 8204, denominada "Reforma Integral de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No autorizado y actividades conexas".

ARTÍCULO 58.- Definición del proponente o interesado

El proponente o interesado es la persona física o jurídica que hace la oferta de corretaje al corredor, directamente o por medio de un agente de este último, a cambio de una retribución; a fin de que se encargue de vincularlo con terceras personas para celebrar determinado negocio jurídico relacionado con bienes inmuebles.

ARTÍCULO 59.- Remuneración

Las labores del corredor de bienes raíces serán retribuidas por medio de una comisión que será equivalente a un porcentaje sobre el precio final de la transacción realizada. Si se trata del traspaso de un bien inmueble, el porcentaje será sobre el precio final del traspaso; si se trata de un contrato para el uso temporal del inmueble, será sobre el precio fijado para el uso de dicho inmueble.

A falta de acuerdo entre las partes sobre el precio, se entenderá que la comisión que percibirá el corredor de bienes raíces en el caso de compraventa, permuta de bienes o traspaso de inmuebles, será de un cinco por ciento (5%) sobre el precio final de la venta. En el caso de que la transmisión del inmueble se haga por medio de la cesión de acciones o cuotas de la sociedad mercantil a la que pertenece el inmueble, la comisión se cobrará sobre el valor de los activos de la compañía.

Tratándose de contratos de fideicomiso, la comisión se cobrará sobre el valor de los bienes fideicometidos y, en los contratos de arrendamiento financiero, la comisión equivaldrá al monto del primer canon fijado como cuota. En caso de que finalmente el bien sea adquirido por el tomador, se le reconocerá al corredor una comisión del cinco por ciento (5%) sobre el valor residual de compra.

En defecto de acuerdo entre partes, se entenderá que el corredor de bienes raíces recibirá el equivalente a un mes del precio de la renta como comisión por contratos de arrendamiento, por un plazo mínimo de un año. Si el plazo del contrato es inferior a un año, la comisión se fijará proporcionalmente en relación con el número de meses o fracción mayor a quince días. Si el contrato fuere por días, la comisión corresponderá a un cinco por ciento del valor total del contrato



de arrendamiento.

La remuneración percibida por los corredores de bienes raíces con motivo del ejercicio de su función, estará exenta del pago del impuesto sobre las ventas. No obstante, será requisito indispensable para ejercer la correduría de bienes raíces el estar inscrito como contribuyente del impuesto sobre la renta, en la Dirección General de Tributación Directa, así como registrarse ante la Unidad de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas.

ARTÍCULO 60.- Ejercicio de la correduría de bienes raíces

Para ser corredor de bienes raíces, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Ser costarricense, o extranjero residente en el país con permiso de trabajo.
- b) No haber sido inhabilitado para ejercer como tal por sentencia judicial firme.
- c) Estar debidamente inscrito en el registro que al efecto llevará la Unidad de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas.
- d) Estar inscrito como corredor de bienes raíces en la Dirección General de Tributación Directa.
- e) Tener suscrita y vigente una póliza o seguro de fidelidad, o garantía de cumplimiento, según lo determine el Reglamento que emitirá el Ministerio de Justicia, por un monto que no podrá ser inferior a los treinta salarios mínimos.
- f) Estar asociado al menos a una asociación de corredores de bienes raíces autorizada, que cuente con Código de Ética y un régimen disciplinario que vele por el ejercicio ético de la correduría.

ARTÍCULO 61.- Asociaciones autorizadas

De conformidad con la Ley de Asociaciones, los corredores de bienes raíces podrán agruparse en asociaciones civiles sin fines de lucro, con el fin de promover la excelencia profesional y el ejercicio ético de la actividad.

No obstante, para que una asociación de corredores de bienes se considere como "asociación autorizada", deberá inscribirse en el registro que al efecto llevará la Unidad de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener al menos cinco años de constituida.
- b) Contar con al menos cincuenta asociados.
- c) Que sea requisito indispensable de afiliación el ser corredor de bienes raíces.

- d) Llevar un registro completo de sus afiliados, incluyendo su condición y estatus migratorio.
- e) Publicar anualmente la lista de sus afiliados en un diario de circulación nacional. Adicionalmente, y siempre que cumplan con el anterior requisito, podrán publicar la lista de sus afiliados en periódicos o revistas especializadas, así como cualquier otro medio de divulgación que estimen conveniente.
- f) Contar con un Código de Ética para el ejercicio de la correduría, el cual deberá ser de acceso público a cualquier interesado.
- g) Prever mecanismos que garanticen a los usuarios, procedimientos para controlar el ejercicio ético de la profesión.

ARTÍCULO 62.- Sanciones a los asociados

Las organizaciones y asociaciones civiles sin fines de lucro que agrupen a corredores de bienes raíces, podrán imponer sanciones a sus afiliados cuando infrinjan las normas éticas establecidas en el ejercicio de la correduría de bienes raíces, sanciones que pueden ir desde la amonestación hasta la expulsión de la agrupación, siguiendo el debido proceso y sin perjuicio de las otras sanciones o responsabilidades que correspondan administrativa, civil y penalmente.

ARTÍCULO 63.- Sanciones a las organizaciones y asociaciones

La omisión por parte de la organización o asociación civil de los deberes y obligaciones que le impone la presente Ley, facultará a cualquier interesado a solicitar la cancelación de la inscripción en el registro respectivo.

ARTÍCULO 64.- Personas jurídicas dedicadas a la correduría de bienes raíces

Las personas jurídicas debidamente constituidas en el país, podrán tener como objeto el ejercicio de la correduría de bienes raíces, siempre que tal actividad sea ejercida por corredores de bienes raíces debidamente registrados. Igualmente, será requisito indispensable que sus representantes legales sean corredores de bienes raíces registrados.

ARTÍCULO 65.- Defensa de los derechos de los consumidores

Cualquier interesado podrá acudir ante la Comisión de los Derechos y Defensa Efectiva de los Consumidores, del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, para quejarse o denunciar el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley, tanto a las personas físicas como jurídicas, lo cual será resuelto en cada caso de conformidad con las regulaciones de la Ley para la promoción y de defensa efectiva de los consumidores.



CAPÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CORREDOR

ARTÍCULO 66.- Derechos de los corredores de bienes raíces

Son derechos de los corredores de bienes raíces:

- a) Cobrar la comisión pactada por sus servicios, cuando estos han dado por resultado el perfeccionamiento del negocio para el cual fue contratado, o por el incumplimiento del proponente, o por cualquier otra causa atribuible a este último, que haga imposible la realización del negocio.
- b) Agruparse en organismos y asociaciones, públicos o privados, para defender sus intereses.

ARTÍCULO 67.- Obligaciones de los corredores

Los corredores de bienes raíces están obligados a:

- a) Cumplir con las disposiciones de esta Ley.
- b) Observar en el ejercicio de su profesión, una conducta que se ajuste, rigurosamente a los principios éticos, especialmente a los estipulados en esta Ley.
- c) Denunciar ante las autoridades correspondientes, toda infracción a las disposiciones de esta Ley, que por cualquier medio lleguen a su conocimiento.
- d) Mantener vigente una garantía para su ejercicio, mediante una póliza o seguro de fidelidad por un monto equivalente a treinta salarios mínimos. Cualquier tercero que contrate con ellos podrá exigirle demostrar que dicha póliza esta vigente y que se encuentra al día en su pago.
- e) Cumplir fiel y diligentemente con los compromisos adquiridos, propios de su actividad.
- f) Identificarse claramente frente a sus clientes, usuarios del servicio o partes del negocio, como corredor de bienes raíces. Si actuare en otra condición, sea como inversionista directo, abogado o cualesquiera otra, deberá advertirlo así al cliente, usuario y partes intervinientes. La violación a este deber implicará responsabilidad civil frente a los afectados, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad administrativa, ética o penal que correspondan.
- g) Asumir los gastos en los que incurra por causa de la ejecución del encargo, salvo estipulación en contrario.
- h) Verificar razonablemente y mediante documento fehaciente, la capacidad legal y legitimación de sus clientes y de los terceros que con ellos contraten, así como la correcta identificación, estado, características, gravámenes, situación tributaria, registral y legal de los bienes o derechos objeto de su gestión.



ARTÍCULO 68.- Responsabilidad del corredor de bienes raíces

El corredor que actuando de mala fe, con negligencia, impericia o imprudencia, le causare un daño a su cliente o a los terceros que con él pactaron, incurrirá en responsabilidad civil, sin perjuicio de la penal que corresponda.

Sin embargo, los corredores no son responsables, salvo estipulación en contrario, de la solvencia de uno y otros, de las excepciones de carácter personal que puedan oponerse unos y otros, y de los vicios redhibitorios y garantía de evicción de los bienes o derechos en cuestión.

Cuando el corredor represente o trabaje para una persona jurídica, esta será solidariamente responsable de las actuaciones que realice el corredor de bienes raíces.

ARTÍCULO 69.- Prohibiciones para el corredor

A los corredores de bienes raíces les está prohibido:

- a) Otorgar en cualquier contrato en que intervengan aval o fianza. Lo otorgado contra esta prohibición será nulo y no producirá efecto alguno en juicio.
- b) Adquirir para sí o para interpósita persona con quien tenga parentesco hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los efectos de cuya negociación estuviere encargado, salvo que exista consentimiento previo y expreso del interesado. De igual forma no podrá adquirir dichos bienes para personas jurídicas en las cuales tenga participación como socio o representante, él en lo personal o sus parientes hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad.
- c) Cobrar por el inmueble una suma superior a la pactada con el proponente.

CAPÍTULO III CONTRATO DE CORRETAJE

ARTÍCULO 70.- Perfeccionamiento

El contrato de corretaje será perfecto desde el momento en que haya acuerdo entre el corredor y el proponente. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado por escrito.



ARTÍCULO 71.- Vicios de consentimiento

Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o coacción. El que contrata por vicio del consentimiento tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios. Será indemnizado solidariamente tanto por quien lo indujo a contratar como por quien obtuvo beneficio de la contratación.

ARTÍCULO 72.- Contrato de corretaje con exclusividad

Los contratos de corretaje de bienes raíces podrán ser o no en exclusiva. Si es en exclusiva, el proponente se compromete a garantizar que solo el corredor contratado podrá ofrecer el inmueble para realizar el negocio previsto. Si se pacta un contrato de este tipo, y dentro del plazo previsto para la vigencia de la exclusividad, el proponente u otro corredor logra realizar el negocio previsto, el corredor que tiene el contrato en exclusiva tendrá derecho a que el proponente le pague la totalidad de la comisión prevista, salvo pacto en contrario.

ARTÍCULO 73.- Lugar de pago

La retribución a la que tiene derecho el corredor será pagada en el lugar convenido por las partes. A falta de convenio, el pago debe efectuarse en el domicilio del proponente.

ARTÍCULO 74.- Plazo

En defecto de acuerdo entre partes, se entenderá que el plazo de vigencia del contrato de corretaje será de tres meses.

ARTÍCULO 75.- Compromiso arbitral

Salvo pacto en contrario, en todo contrato de corretaje está implícito un compromiso de arbitraje, por el cual las partes contratantes se obligan a acudir a la jurisdicción arbitral para dirimir las controversias que se deriven de dicho contrato. El procedimiento se regirá por la Ley de resolución alterna de conflictos y promoción de la paz social, salvo que las partes acuerden otra cosa.

El arbitraje será unipersonal si la cuantía de la disputa no excede del monto fijado por la Corte Suprema de Justicia para la admisión del recurso de casación civil, y será un tribunal integrado con tres miembros si excede de esa suma.

ARTÍCULO 76.- Responsabilidad del proponente

- a) Cuando una negociación no se perfeccione por culpa o dolo del proponente, el corredor tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados.
- b) Corresponderá al proponente probar que el corredor ejecutó el encargo de manera negligente, imprudente o con impericia, lo mismo que la prueba del dolo contractual.

ARTÍCULO 77.- Rescisión del contrato de corretaje

En caso de que el contrato haya finalizado por cualquier causa, y dentro del año siguiente a su finalización se concluya el negocio previsto en aquel con un tercero originalmente presentado por el corredor, el proponente deberá reconocer a este la totalidad de la comisión pactada o legal que corresponda, salvo pacto en contrario.

ARTÍCULO 78.- Cobro de la remuneración

En caso de falta de pago de la comisión pactada entre el corredor y el cliente, el corredor la cobrará a través del proceso monitorio que regula la Ley de cobro judicial, utilizando como título ejecutivo el contrato suscrito por las partes, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 79.- Requisitos del título ejecutivo

Será título ejecutivo el contrato de corretaje que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Constar por escrito.
- b) Estar firmado por el corredor y el proponente.
- c) Indicar en forma precisa, clara y objetiva las circunstancias en las cuales procede el pago de la comisión.
- d) Indicar un monto líquido determinado o determinable, por concepto de comisión.
- e) Personas jurídicas: nombre, cédula jurídica, nombre y calidades de sus representantes.
- f) Personas físicas: nombre completo, estado civil, profesión u oficio, domicilio y número de su cédula de identidad, cédula de residencia o pasaporte.
- g) Citas de inscripción en el Registro Inmobiliario u otro documento fehaciente que identifique el inmueble objeto del contrato, donde consta el derecho de propiedad o posesión. Además, se indicará el destino del inmueble y su ubicación exacta.
- h) Monto de la comisión que percibirá el corredor en caso de la consecución del fin de contrato y lugar donde deberá ser cancelada.
- i) Plazo del contrato, con indicación de si es o no en exclusiva. **j)**



Domicilio que señalan las partes para las notificaciones.

k) Tipo de negocio que se pretende realizar por medio del corredor. l) Fecha del contrato.

TÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO REFORMAS, TRANSITORIOS Y VIGENCIA

ARTÍCULO 80.- Reformas al Código Civil

Refórmense los siguientes artículos del Código Civil, para que en lo sucesivo digan así:

"Artículo 480.- La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite en relación con las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla. Para que el traspaso sea oponible a terceros, se requerirá de la tradición real de bien, tratándose de muebles no registrables y de la inscripción en el Registro Inmobiliario, tratándose tanto de bienes inmuebles como de muebles registrables."

"Artículo 629.- Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, y puede referirse a todas las cosas disponibles, aun a las futuras como los frutos por nacer."

"Artículo 706.- Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo, salvo que el incumplimiento sea doloso, en cuyo caso el acreedor podrá exigirle al deudor indemnizarle todos los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados, acorde con el artículo 701 de este Código."

"Artículo 1012.- Si las partes no trataren de viva voz o no estuvieren reunidas, la aceptación debe hacerse dentro del plazo fijado por el proponente para este objeto. Si no se ha fijado plazo, se tendrá por no aceptada la propuesta si la otra parte no respondiere dentro de cinco días contados a partir del momento de recibo de la comunicación que contiene la oferta contractual. El proponente está obligado a mantener su propuesta mientras no reciba respuesta de la otra parte en los términos fijados en este artículo.

Artículo 1013.- El incumplimiento del proponente a mantener su propuesta en los términos fijados en el artículo anterior, deberá exigirse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo de la oferta, bajo pena de caducidad del derecho."

"Artículo 1055.- La promesa de venta, y la recíproca de compraventa, cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de los tres meses contados a partir del vencimiento del plazo de la promesa, caduca por el mismo hecho."



"Artículo 1061.- La venta de cosa ajena es nula; pero el comprador que ignora el vicio tiene derecho a exigir el pago de los daños y perjuicios, aun contra el vendedor de buena fe."

"Artículo 1066.- En la venta y en la promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el Juez, en ejecución de sentencia o en ejecución de un laudo firme, formalice el convenio en nombre del renuente, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa.

Artículo 1067.- A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor. Como regla de principio y salvo pacto en contrario, corresponderá al comprador elegir al Notario Público que hará la escritura, si la venta es al contado, y corresponderá al vendedor, si el precio se pagará total o parcialmente a plazos.

Artículo 1068.- No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:

1. - Los empleados públicos, corredores jurados, notarios, corredores de bienes raíces, comisionistas, peritos, tutores, curadores, fiduciarios, depositarios de cumplimiento y las personas que administran bienes ajenos, aquellas cosas en cuya venta intervengan como tales.
2. - Los abogados, procuradores y defensores, aquellas que se rematen del ejecutado a quien defendieren.
- 3.- Los jueces y árbitros ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del juzgado, tribunal arbitral o centro de arbitraje, y los abogados y procuradores que intervengan en el litigio, aquellos derechos o cosas corporales litigiosas.

La prohibición de este artículo comprende no solo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines, así como a las sociedades y personas jurídicas en las que tengan participación como socios, directivos, administradores, fiscales o representantes.

Artículo 1069.- La compraventa celebrada en contravención de lo establecido en el artículo anterior, es relativamente nula. Dicha nulidad no puede ser aducida ni alegada por la persona a quien comprende la prohibición."

"Artículo 1094.- Es lícito el contrato de venta con cláusula de retroventa. No obstante, el término para ejercer el derecho a la recompra no podrá ser mayor de cinco años.

Cuando la convención no ha reglado la duración de la facultad de retroventa, o cuando ha indicado un término mayor de cinco años, el plazo para ejercitarlo queda, de pleno derecho, fijado o reducido a ese término.

Por el solo transcurso del término señalado para ejercitar la retroventa se pierde tal

derecho.

Artículo 1095.- El vendedor retractante debe reembolsar al comprador el precio de la venta y los gastos del contrato y demás costos convenidos al momento de convenir el pacto de retroventa. A falta de acuerdo entre partes, el comprador podrá ejercer la recompra pagando al comprador el precio de la venta, más los gastos del contrato, el transporte de la cosa y las reparaciones necesarias o útiles hechas por el comprador; las primeras, en la totalidad de lo gastado con ocasión de ellas y, las segundas, en el aumento del valor que hayan dado a la cosa."

ARTÍCULO 81.- Reformas al Código de Comercio

Refórmense los siguientes artículos del Código de Comercio, para que en lo sucesivo digan así:

"Artículo 19.- La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el Diario Oficial e inscritos en el Registro Mercantil. La renuncia a los puestos directivos o de representación de la sociedad podrá hacerse unilateralmente por escritura pública en la que comparezca el directivo o representante que renuncia, y se inscribirá en el Registro Mercantil."

"Artículo 272.- Están sujetos a las leyes mercantiles con respecto a las operaciones que les corresponden en su condición de auxiliares del comercio los seis primeros y de auxiliares del comerciante los cuatro

últimos:

- a) Los comisionistas;
- b) Los corredores de bienes raíces;
- c) Los corredores jurados;
- d) Las bolsas de comercio;
- e) Los porteadores;
- f) Los agentes viajeros;
- g) Los factores;
- h) Los representantes de casas extranjeras;
- i) Los dependientes;
- j) Los agentes o corredores de aduanas."

"Artículo 399.- La escritura constitutiva de la sociedad deberá ser aprobada por el Ministerio de Hacienda, previa consulta sobre la conveniencia al Ministerio o ente estatal que se estime



competente, en relación con la naturaleza de la bolsa que se pretende instalar. Corresponderá de manera exclusiva al Ministerio de Economía, Industria y Comercio, su supervisión y fiscalización, para cuyos efectos llevará un Registro actualizado de las bolsas de comercio, que será independiente de la inscripción de la sociedad ante el Registro Mercantil.

Las bolsas de valores se registrarán en cambio por la Ley Reguladora del Mercado de Valores."

"Artículo 402.- En las bolsas se podrá llevar a cabo, libremente, toda clase de contratos y operaciones de comercio que se indiquen en la escritura social, excepto aquellos que sean prohibidos por las leyes o estén reservados a las bolsas de valores. Cualquier persona, física o jurídica, podrá contratar en la bolsa, dependiendo de la naturaleza de esta:

- a) La compraventa de toda clase de metales, conforme con la ley que autorice esa clase de operaciones.
- b) La compraventa de toda clase de mercancías, conforme con las muestras que se exhiban.
- c) La compraventa de toda clase de productos agrícolas.
- d) La compraventa de toda clase de objetos de arte, ya se coticen como simple mercancía o tomando en cuenta su valor histórico, arqueológico o de otra índole.
- e) La compraventa de toda clase de bienes inmuebles. Podrán negociarse además instrumentos derivados de estos, tales como opciones, derechos de recompra y derechos fiduciarios referidos siempre con bienes inmuebles.
- f) Todas las demás operaciones propias de esta clase de actividades que sean lícitas y no estén expresamente prohibidas, o no estén reservadas para las bolsas de valores."

"Artículo 443.- En la compraventa que se negoció por correspondencia privarán las siguientes reglas:

- a) Si el proponente fija un término de espera, estará obligado a mantener su oferta hasta ese día; y
- b) Si no fija fecha de espera, estará obligado a mantener su oferta cinco días, contados desde el día en que el destinatario haya recibido la propuesta."

"Artículo 633.- Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos, constituyéndose un patrimonio autónomo que será representado por el fiduciario. Este último queda obligado a emplear los bienes fideicometidos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo. Para que tenga efectos ante terceras personas, el fideicomiso se inscribirá



en el Registro Inmobiliario y se le otorgará una cédula jurídica."

"Artículo 636.- Cuando el patrimonio fideicometido comprenda bienes sujetos a inscripción, estos deberán inscribirse en el Registro respectivo a nombre del fiduciario en calidad de patrimonio fideicometido."

"Artículo 661.- Quedan prohibidos:

- a) Los fideicomisos con fines secretos o ilícitos;
- b) Los fideicomisos en los que el beneficio se conceda a diversas personas que sucesivamente deben sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso en que la sustitución se realice en favor de personas que, a la muerte del fideicomitente, están vivas o concebidas ya; y
- c) Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como fideicomisario a una persona jurídica, salvo si esta fuere estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística, constituida con fines no lucrativos."

La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga cualesquiera otra anterior que se le oponga.

Dado en la Presidencia de la República. San José, a los dos días del mes de noviembre de dos mil nueve.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

