

REGLAMENTO A LA LEY DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Decreto Ejecutivo 1917
Registro Oficial 463 de 23-jun.-1986
Estado: Vigente

NOTA GENERAL:

Por Resolución No. 38-2007-TC, publicada en Registro Oficial Suplemento 336 de 14 de mayo del 2008, el Tribunal Constitucional declara la inconstitucionalidad de las normas legales que ordenan la afiliación obligatoria de Profesionales a sus respectivos Colegios.

LEON FEBRES CORDERO RIBADENEIRA
Presidente Constitucional de la República

Considerando:

Que se halla en vigencia la Ley 173 de los Corredores de Bienes Raíces expedida el 28 de junio de 1984, y publicada en el Registro Oficial No. 790, de 19 de julio del mismo año;

Que la referida Ley requiere de un reglamento para su aplicación eficaz; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el literal c) del Art. 78 de la Constitución Política.

Decreta:

CAPITULO I

De los Corredores de Bienes Raíces

Art. 1.- Están amparados por la Ley y el Reglamento de Corredores de Bienes Raíces todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan el corretaje de manera profesional.

Art. 2.- Una persona ejerce el corretaje de manera profesional cuando, habiendo cumplido con lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, se dedique a esa actividad en forma permanente.

Art. 3.- La licencia de corredor profesional habilita a quien posee para ejercer las actividades de corredor de bienes raíces.

Art. 4.- A más de los previstos en la Ley, son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces:

- a) Mantener en su sede o principal asiento de sus negocios una oficina abierta al público;
- b) Poner el número de su licencia profesional en sus papeles y formularios membretados, publicarlo en sus avisos de prensa y hacerlo constar en todos los actos y contratos que suscriba como corredor, y
- c) Mantener vigente y completa la caución a que se refiere el artículo 77 del Código de Comercio.

Art. 5.- Los requisitos y formalidades exigidos por la Ley para el ejercicio de la profesión de corredor de bienes raíces, se cumplirán en la siguiente forma y según el caso:

1.- Antes de que el Ministerio de Educación organice y regule la carrera intermedia de Corredor de Bienes Raíces:

- a) Las asociaciones provinciales realizarán cursos de capacitación teórica para quienes hubieren tenido negocios o corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año de actividad con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.
- b) Una vez realizado el curso se otorgará el respectivo certificado o diploma de participación a quienes hubieren asistido a por lo menos el noventa por ciento de las actividades curriculares.
- c) Obtenido el certificado o diploma de participación la asociación provincial legalmente constituída procederá a la calificación de la experiencia y conocimientos del candidato.

En caso de calificación negativa, el candidato podrá apelar de la decisión ante la Federación Nacional.

De así hacerse, la asociación provincial respectiva enviará a la Federación la documentación aportada por el candidato, las pruebas rendidas, las evaluaciones efectuadas y copia de la resolución negativa pertinente a fin de que la Federación Nacional proceda a revisar la decisión y resuelva por los méritos de lo actuado.

- d) Las asociaciones comunicarán al Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca los nombres de los corredores que hubieren sido calificados, para su registro.
- e) Cumplidos estos requisitos, el corredor rendirá ante un Juzgado de lo Civil la caución prevista en el artículo 77 del Código de Comercio y estipulada en el Decreto Ejecutivo No. 709, publicado en el R. O. 177 de 2 de mayo de 1985.
- f) Una vez rendida la caución, la asociación provincial le conferirá la licencia de corredor profesional de bienes raíces y con ella se presentará el corredor ante el mismo juzgado en que rindió la caución para prestar el juramento de desempeñar fiel y legalmente sus actividades.
- g) Finalmente, el corredor procederá a su inscripción el Registro Mercantil, de conformidad con las disposiciones de los artículos 23 y 26 del Código de Comercio.

2.- Cuando el Ministerio de Educación organice y regule la Carrera Intermedia de corredor de bienes raíces, los nuevos corredores obtendrán su título en los establecimientos autorizados para éllo, lo registrarán en el Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca y se procederá de conformidad con lo dispuesto en los literales e), f) y g) del numeral anterior.

3.- El año de actividad previsto en la Ley como requisito para obtener la licencia de corredor profesional de bienes raíces se cumplirá mediante prácticas que efectuará el aspirante bajo la supervisión de un corredor profesional.

Art. 6.- Las personas jurídicas que cumplan con lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, recibirán la correspondiente licencia de corredería.

Art. 7.- El corredor profesional que hubiere obtenido en una provincia la correspondiente licencia, podrá ejercer libremente sus actividades en cualquier lugar del territorio nacional, mientras se halle en vigencia la licencia.

CAPITULO II

Del Contrato de Corretaje de Bienes Raíces

Art. 8.- El contrato de corretaje de bienes raíces es aquel que establece la prestación de servicios profesionales por el que un corredor legalmente autorizado recibe por escrito el encargo de ofertar o demandar determinado negocio sobre bienes raíces, dentro de un plazo acordado y por unos honorarios fijados de conformidad con la Ley.

Art. 9.- El contrato de corretaje de bienes raíces tiene por objeto el encargo de ofertar o demandar:

- a) La transferencia de dominio de bienes raíces y su hipoteca;
- b) El arrendamiento de bienes inmuebles y la anticresis;
- c) Todo acto o contrato que se relacione con bienes inmuebles.

Art. 10.- El instrumento en el que conste el contrato de corretaje de bienes raíces, deberá contener

básicamente:

- a) El nombre y apellido de los otorgantes;
- b) El objeto del contrato;
- c) El plazo para la ejecución del encargo;
- d) Los honorarios que percibirá el corredor por sus servicios;
- e) El número de la licencia profesional de corredor, y
- f) El lugar y fecha en que se suscribe el documento.

CAPITULO III

De la Defensa Profesional

Art. 11.- Ninguna persona podrá realizar actividad de corretaje de bienes raíces sin contar con la correspondiente licencia. Los infractores serán sancionados de conformidad con la Ley.

El carnet de licencia profesional se renovará anualmente previa comprobación de que se halla vigente y completa la caución a que está obligada por disposición de la Ley y certificación del Tribunal de Honor de la respectiva Asociación Provincial de que el corredor no ha sido suspendido.

Art. 12.- Quienes carecieren de licencia, solo podrán practicar legalmente actividades de corretaje haciéndolo bajo la dependencia de un corredor profesional o de una persona jurídica constituída de conformidad con el Art. 13 de la Ley.

Art. 13.- La formación y capacitación de profesionales corredores de bienes raíces deberá prepararlos para la prestación eficiente de los siguientes servicios:

- Asesoría sobre bienes raíces;
- Avalúos inmobiliarios;
- Estudio e investigación de mercados inmobiliarios;
- Planificación de comercialización inmobiliaria;
- Publicidad inmobiliaria;
- Promoción y manejo de comercialización inmobiliaria;
- Administración inmobiliaria;
- Gestiones y trámites relacionados con actos y contratos en materia inmobiliaria.

Art. 14.- Prohíbese a los corredores profesionales amparar el ejercicio ilegal de la correduría, sea autorizando con su firma contratos de corretaje ajenos, confiriendo recibos de ingresos no percibidos o en cualquier otra forma que permita la actuación como corredores a personas no autorizadas por la Ley.

Art. 15.- Las atribuciones de calificar a los corredores de bienes raíces, otorgarles la respectiva licencia y realizar cursos de capacitación que la Ley atribuye transitoriamente a las asociaciones provinciales serán ejercidas por los directores de cada asociación.

Hasta que el Ministerio de Educación organice y regule la carrera intermedia a que se refiere el Art. 9 de la Ley de los Corredores, los cursos de capacitación que realicen las asociaciones provinciales deben efectuarse de conformidad con las normas de la Ley de Educación y su Reglamento General.

Art. 16.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y de su ejecución encárguense el señor Ministro de Industrias, Comercio, Integración y Pesca y el señor Ministro de Educación y Cultura.