

REGLAMENTO DE LA LEY

Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces

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 N° 790, de 19 de julio del mismo año.

Que la referida Ley 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:

EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDORES DE BIENES RAICES:

CAPÍTULO 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 hubiere cumplido con lo dispuesto en el artículo tercera de la ley de Corredores de Bienes Raíces, se dedique a esta actividad en forma permanente.

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

Art.4.- A más de los previstos en la ley de 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 sus actos y contratos que suscriba como corredor, y
- c) Mantener vigente completa la caución a que se refiere el artículo 77 de Código de Comercio.

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

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

- a) Las asociaciones provinciales realizarán cursos de capacitación teórica para quienes hubieren tenido negocio 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 otorga 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 constituida procederá a la calificación de la experiencia y conocimientos del candidato.

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

De así hacerse, la asociación provincial respectiva enviara a la Federación la documentación aprobada 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 lo mérito de lo actuado.

- d) Las asociaciones comunicaran 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 N°709, publicado en el R,O 177 de 2 de mayo de 1985.
- f) Una vez rendida la caución, la asociación provincial le confiere 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 en 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 regula la carrera Intermedia de corredor de bienes raíces, los nuevos corredores obtendrán su título en los establecimientos autorizados para ello, lo registrarán en el Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca y se procederá de conformidad con lo dispuesto en los literales e), 1) 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 correduría.

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.

CAPÍTULO 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 cargo de ofertar o demandar;

- a) La transferencia de dominio de bienes raíces y su hipoteca;
- b) El anticipo de bienes inmuebles y 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.

CAPÍTULO III

De la Defensa Profesional

Art.11.- Ninguna persona podrá realizar actividades de corretaje de bienes raíces sin contar con la correspondiente licencia. Los infractores serán sancionados en 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 solamente haciéndola bajo la dependencia de un corredor profesional o de una persona jurídica constituida de conformidad con el Art.13 de la ley.

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

- Asesoría sobre bienes raíces;
- Avalúos inmobiliarios;
- Estudios e investigación de mercados inmobiliarios;
- Planificación de comercialización inmobiliaria
- Publicidad 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 autorizado con su firma contratos de corretajes ajenos, confiriendo recibidos de ingresos no percibidos o en cualquier otra forma que permita la actuación de corredores a personas no autorizadas por la ley.

Art.15.- Las atribuciones de calificar los corredores de bienes raíces, otorga las respectivas licencias y realizar cursos de capacitación que la ley atribuye

transitoriamente a las asociaciones provinciales que serán ejercidas por los directorios 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 realizan las asociaciones provinciales deben efectuarse de conformidad con las normas de la ley de Educación y su Reglamento General.

Art.16.-El presente decreto estará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y de su ejecución encárguese el señor Ministro de Industrias, Comercio, e Integración y Pesca y al señor Ministro de Educación y Cultura;

Ing. León Febres Cordero Rivadeneira, Presidente Constitucional de la Republica

Econ. Javier Neira Menéndez. Ministro de Industrias, Comercio, Integración y Pesca.

Eudoro Loor Rivadeneira. Ministro de Educación y Cultura.

Es fiel copia. - Lo certificó;

Lcdo. Patricio Quevedo Terán, Secretario General de la Administración.