

¹Decreto Ley N° 6

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”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

En uso de sus facultades constitucionales y especialmente de la que le confiere el Ordinal 5 del Artículo 1 de la Ley N° 27 de 5 de julio de 1999, oído el concepto favorable del Consejo de Gabinete

DECRETA:

²Artículo 1. Denomínase corredor de bienes raíces a la persona natural o jurídica que se desempeña habitual y profesionalmente como mediador, intermediario, agente, representante o comisionista entre el propietario de bienes inmuebles y terceras personas, para los efectos de su venta o arrendamiento. Quedan excluidos de esta definición aquellos propietarios o personas que ejerzan otras actividades relacionadas con bienes inmuebles, tales como promoción, administración, cobro de arrendamientos, mantenimientos y similares.

³Artículo 2. Para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces en la República de Panamá se requiere poseer licencia de corredor de bienes raíces, la cual será expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces que se crea mediante este Decreto Ley. Para ello, deberá cumplirse con los siguientes requisitos y todos aquellos que se establezcan o lleguen a establecerse por el Órgano Ejecutivo:

1. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/.10,000.00), ya sea en dinero, en bonos del Estado, de compañía de seguros, de carta de garantía bancaria o hipoteca sobre bienes inmuebles, previo avalúo ordenado por la Junta Técnica, para responder ante el Estado por las sanciones que se le impongan de conformidad con este Decreto Ley, así como por los perjuicios que causen a terceros como resultado de su actuación negligente o dolosa, previa condena judicial en firme. Esta fianza deberá ser renovada anualmente, dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.
2. Pagar timbres fiscales por la suma de veinticinco balboas (B/.25.00), a cargo del beneficiario, una vez la licencia haya sido aprobada.
3. Aprobar exámenes sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces.
4. Cumplir con cualesquiera otros requisitos que el Órgano Ejecutivo establezca o adicione en el futuro, en cumplimiento de este Decreto Ley.

Artículo 3. Las personas naturales que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo anterior:

1. Ser de nacionalidad panameña y domiciliado en la República de Panamá, o extranjero con cinco años o más de residencia en la República de Panamá.
2. ⁴Certificado de su historial penal y policivo, que corrobore que el solicitante no ha sido condenado por delito contra el patrimonio o la fe pública o contra la administración de justicia o el honor.
3. Haber comprobado, mediante la presentación del examen respectivo ante la Junta Técnica de Bienes raíces, que posee los conocimientos necesarios de las materias señaladas en el artículo 11 del presente Decreto Ley.

Parágrafo. Aquellos solicitantes que comprueben haber ejercido en forma continua la profesión de corredor de bienes raíces durante un período no menor de diez años, quedarán eximidos de la obligación de presentar los exámenes aquí mencionados.

¹ Publicado en la Gaceta oficial 23.837 de 10 de julio de 1999. Reglamentado por el Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001 (G.O. 24.434 de 19 de noviembre de 2001).

VER Resolución 002-2001 de 25 de julio de 2001. (G.O. 24.408 de 12 de octubre de 2001), por la cual se adopta el Código de Ética para los Corredores de Bienes Raíces.

² De conformidad con el Art. 40 Num. 3 de la Ley 124 de 7 de enero de 2020 (G.O. 28.935-C de 7 de enero de 2020), Ley que crea la Superintendencia de Sujetos No Financieros, se atribuye la condición de "Sujeto Obligado No Financiero" a las empresas promotoras, agentes inmobiliarios y corredores de bienes raíces, cuando estos se involucren en transacciones para sus clientes, concernientes a la compra y venta de bienes inmobiliarios. La mencionada categoría de "Sujetos Obligados No Financieros" es pertinente en relación a la Supervisión administrativa que se realiza en lo relacionado al cumplimiento de las normas de prevención del lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y prevención de armas de destrucción masiva, de conformidad con la Ley 23 de 27 de abril de 2015 (G.O. 27.768-B de 27 de abril de 2015), desarrollados por el Decreto Ejecutivo 363 de 13 de agosto de 2015 (G.O. 27.845-B de 13 de agosto de 2015), que establece disposiciones sobre debida diligencia. **VER** Resolución JD-001-015 de 14 de agosto de 2015 (G.O. 27.851-B de 21 de agosto de 2015). Normas de orientación a los sujetos obligados no financieros del sector agentes inmobiliarios y corredores de bienes y raíces para el cumplimiento del régimen de prevención de blanqueo de capitales.

³ **VER** Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001, por la 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 (G.O. 24.434 de 19 de noviembre de 2001). **VER** Resolución 012 de 7 de septiembre de 2005 (G.O. 25.398 de 3 de octubre de 2005), uso obligatorio de número de licencia o idoneidad del corredor de bienes raíces en letrado de ventas.

⁴ **VER** Arts. 17 y 18 de la Ley 69 de 27 de diciembre de 2007, sobre certificado de antecedentes penales para uso laboral (G.O. 25.949 de 28 de diciembre de 2007), esta Ley crea la Dirección de Investigación Judicial en la Policía Nacional.

Artículo 4. Las personas jurídicas que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo 2 de este Decreto Ley, excepto el contemplado en el numeral 3 de dicho artículo:

1. Copia autenticada de la licencia de corredor de bienes raíces otorgada a su presidente y representante legal, la cual deberá contener una certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces de que la misma está vigente.
2. Certificado del Registro Público, en el cual se acredite la existencia legal de la sociedad, sus directores y dignatarios, vigencia y agente residente.

Artículo 5. La Junta Técnica de Bienes Raíces, una vez que haya comprobado que el solicitante ha cumplido con los requisitos exigidos por este Decreto Ley y los contemplados en las reglamentaciones respectivas, expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta días hábiles, contado a partir de la fecha en que se hubiese cumplido con tales requisitos.

La resolución que niegue una solicitud de licencia de corredor de bienes raíces admitirá recurso de reconsideración ante la misa Junta Técnica de Bienes Raíces y, con ello, se agotará la vía gubernativa. Dicho recurso deberá interponerse y sustentarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la respectiva resolución.

Artículo 6. La vigencia de la licencia de corredor de bienes raíces será indefinida a partir de su expedición. No obstante, la Junta Técnica de Bienes Raíces podrá suspenderla provisionalmente por un término de seis meses, si el corredor de bienes raíces no renueva la fianza, dentro del plazo fijado en el numeral 1 del artículo segundo de este Decreto Ley. Si transcurriese el plazo de seis meses y el corredor no cumpliera con este requisito, la Junta Técnica de Bienes Raíces procederá a su cancelación.

El corredor cuya licencia sea cancelada por este motivo, no podrá volver a solicitarla sino después de un año, contado a partir de la fecha de su cancelación.

Artículo 7. Créase en el Ministerio de Comercio e Industria la Junta Técnica de Bienes Raíces, en adelante denominada la Junta Técnica, compuesta por cinco miembros así:

1. El Ministro de Comercio e Industria, o la persona que él designe, quien la presidirá.
2. El Ministro de Vivienda, o la persona que él designe.
3. El Ministro de Economía y Finanzas, o la persona que él designe.
4. Dos representantes, y sus suplentes, de los gremios o asociaciones de corredores bienes raíces con personería jurídica, designados para un período de tres años por el Órgano Ejecutivo y escogidos de ternas presentadas por dichos gremios.

Artículo 8. La Junta Técnica contará con una Secretaría de Actas y Correspondencia que estará a cargo de la Dirección General de Comercio Interior, la cual designará de entre sus funcionarios al secretario que actuará en cada reunión. Las actas de las reuniones y las resoluciones que se emitan deberán ser suscritas por el presidente y el secretario actuantes. La Junta Técnica, previa convocatoria de su presidente, deberá reunirse por lo menos una vez al mes.

Artículo 9. Los miembros de la Junta Técnica estarán impedidos para conocer de los negocios en que tengan interés o que se relacionen con su cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. La Junta Técnica de oficio o a petición de parte, podrá decretar el impedimento y designar al suplente respectivo.

Artículo 10. Son funciones de la Junta Técnica las siguientes:

1. Recibir y revisar la documentación presentada por el aspirante, para determinar si la misma cumple con lo establecido con este Decreto ley.
2. Velar por el fiel cumplimiento del presente Decreto Ley y promover su divulgación, así como también la superación profesional de los corredores de bienes raíces, a través de programas de estudios continuos.
3. Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética, para lo cual adoptará un código de ética.
4. Aprobar, programar y reglamentar los exámenes que han de presentar los aspirantes a corredor de bienes raíces, con el objeto de comprobar que éstos poseen la preparación y los conocimientos necesarios para el ejercicio de la profesión.
5. Tomar examen a los aspirantes a corredor de bienes raíces y evaluar los resultados obtenidos.
6. Expedir, mediante, resolución, las licencias de corredor de bienes raíces, que deberán ser firmadas por el presidente de la Junta Técnica y el secretario respectivo.
7. ¹Aplicar las sanciones que se establecen en el presente Decreto Ley y en sus reglamentos, y en el código de ética de los corredores de bienes raíces aprobado por la propia Junta Técnica.
8. Recomendar al Órgano Ejecutivo las reformas que crea convenientes.
9. ²Dictar su reglamento interno.

Artículo 11. Los exámenes a que deberán someterse los corredores estarán orientado a comprobar que los aspirantes tienen los conocimientos necesarios para desempeñarse como corredores idóneos, principalmente sobre las siguientes materias:

¹ VER Resolución 6 de 11 de mayo de 2004 (G.O. 25.076 de 21 de junio de 2004) sobre trámite de denuncias ante la Junta Técnica de Bienes Raíces.

² VER Resolución 001 de 6 de mayo de 2001 (G.O. 24.308 de 24 de mayo de 2001), por la cual se dicta el Reglamento Interno de la Junta Técnica de Bienes Raíces.

1. Legislación vigente en materia de corretaje y de bienes inmuebles.
2. Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.
3. Financiamientos.
4. Tramitación de contratos de arrendamiento.
5. Zonificaciones urbanas.

Artículo 12. Se prohíbe a los corredores de bienes raíces:

1. Realizar actos, en el ejercicio de su profesión, que constituyan delitos contra el patrimonio o contra la fe pública o la administración de justicia, o contra el honor y/o cualquier otro delito cuya naturaleza tenga relación con la honorabilidad, la buena conducta y credibilidad del corredor.
La comisión de estos delitos conllevará la cancelación definitiva de la licencia otorgada al infractor, la cual deberá estar fundamentada en el fallo condenatorio pertinente, debidamente ejecutoriado y autenticado.
2. Realizar actos que, aun cuando no constituyan delitos, causen perjuicio a sus clientes o a terceros o atenten contra la ética profesional en el ejercicio de su profesión.

Artículo 13. La Junta Técnica queda facultada para imponer las sanciones contempladas en esta Decreto Ley y las que se fijan en los diferentes reglamentos que desarrollan el presente Decreto ley, atendiendo a la gravedad de la infracción. Entre ellas, las siguientes:

1. Amonestar, verbalmente o por escrito, por faltas a la ética profesional.
2. Imponer multas de cien balboas (B/.100.00) hasta diez mil balboas (B/.10,00.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones del presente Decreto Ley.
3. Suspender temporal o definitivamente la licencia otorgada, dependiendo de la gravedad de la actuación.
4. Sancionar con una multa de diez mil balboas (B/.10,000.00) a las personas naturales o jurídicas que, en cualquier forma, se dediquen al negocio de corretaje de bienes raíces sin estar autorizadas para hacerlo de conformidad con ese Decreto Ley. Esta multa se aplicará sin perjuicio de la acción penal correspondiente.
5. Remitir al Ministerio Público la actuación, tanto de los corredores como de aquellos que infrinjan el presente Decreto Ley, que pueda ser considerada como delito, para que se determina la posible responsabilidad penal del infractor.

La Junta Técnica garantizará al afectado el debido proceso al imponer las sanciones autorizadas.

Las sanciones aplicadas en virtud de este Decreto Ley serán publicadas en la Gaceta Oficial, pero solo para fines de conocimientos público.

Artículo 14. La Junta Técnica cancelará, de oficio o a solicitud de parte interesada, la licencia de corredor de bienes raíces a todo aquel a quién se le compruebe haberla obtenido fraudulentamente.

La cancelación de la licencia contenida en este artículo será por un período de uno a diez años, dependiendo de la gravedad de la falta. En caso de reincidencia, la cancelación será definitiva.

Artículo 15. En toda transacción en que participe un corredor de bienes raíces se presumirá la obligación de quien lo contrate, de pagar la comisión imperante en el mercado por la prestación de sus servicios, salvo pacto en contrario.

Artículo 16. Las personas naturales o jurídicas que actualmente ejerzan la actividad de corredores de bienes raíces, amparados por su licencia comercial vigente al momento de la expedición del presente Decreto ley, tendrán un plazo de seis meses para obtener su idoneidad de conformidad con este Decreto Ley.

Artículo 17. Los corredores de bienes raíces están obligados a llevar los registros de contabilidad de sus actividades, de conformidad con el artículo 75 del Código de Comercio y otras leyes vigentes.

Artículo 18. El Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Comercio e Industrias, reglamentará el presente Decreto Ley.

Artículo 19. En todo lo no previsto expresamente en este Decreto Ley, regirán supletoriamente las mismas disposiciones del Código de Comercio que no resulten incompatibles con la misma.

Artículo 20. Este Decreto Ley deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 21. Este Decreto Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE