

**MEMORANDO No. PAN-CLC-2019-**

0121

**DE:** **CÉSAR LITARDO CAICEDO**  
Presidente de la Asamblea Nacional

**PARA:** **JOHN DE MORA MONCAYO**  
Prosecretario General Temporal

**ASUNTO:** Difundir Proyecto

**FECHA:** Quito D.M, 1 (13) 2019

Según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, envío el **“PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO DE COMERCIO”**, remitido por la Asambleísta, Gabriela Larreátegui Fabara, a través del oficio No. AN-AGL-2019-049, ingresado a esta Legislatura el 23 de julio de 2019, con número de trámite 372863, a fin de que sea difundido a las/los asambleístas y a la ciudadanía a través del portal Web y se emita al Consejo de Administración Legislativa (CAL), para el trámite correspondiente.

Atentamente,

  
**CÉSAR LITARDO CAICEDO**  
Presidente de la Asamblea Nacional



tr. 372863  
jda/och



# Trámite **372863**

Código validación **Y80Y0TP21L**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **23-Jul-2019 12:16**

Numaración documento **an-agl-2019-049**

Fecha oficio **23-Jul-2019**

Remite **LARREÁTEGUI FABARA MARIA GABRIELA**

Función remitente **ASAMBLEÍSTA**

Revise el estado de su trámite en:  
<http://tramites.asambleanacional.gob.ec/05/estadoTramite.js>

Oficio: **1foja**

Anexo: **10fs.**

Quito, 23 de julio de 2019

Oficio No.: AN-AGL-2019-049

Ingeniero  
César Litardo Caicedo  
**PRESIDENTE**  
**ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR**  
Presente.-

De mi consideración:

En ejercicio de las facultades contenidas en los artículos 134, numeral 1 y 136 de la Constitución; 54, numeral 1 y 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, adjunto al presente el texto del **"PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO DE COMERCIO"**, mismo que cumple con los requisitos y firmas de respaldo suficientes que exige la norma.

Por lo expuesto, solicito a usted señora Presidenta, se sirva poner en consideración del Consejo de Administración Legislativa a fin de que se continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente,

  
Ab. Gabriela Larreátegui Fabara  
**ASAMBLEÍSTA**  
**ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El corredor inmobiliario juega un papel fundamental en el momento en que los ciudadanos requieren el asesoramiento para comprar, vender o alquilar bienes inmuebles sea para vivienda o para el desarrollo de una actividad comercial o industrial, es decir, el desarrollo de la actividad inmobiliaria permite cumplir con el objetivo de facilitar las transacciones desde dos aristas, por una parte, de quien quiere vender o alquilar su propiedad y, por otra parte, del posible cliente comprador o arrendador, todo esto bajo un equilibrio en el que las dos partes puedan ganar haciendo así el mejor negocio, es decir, el corredor se constituye en un intermediario entre dos partes con necesidades diferentes pero que coexisten al mismo tiempo.

Un corredor inmobiliario debe tener amplios conocimientos en el ámbito comercial, tal es el caso del movimiento del mercado, el precio de los bienes, las características estructurales y materiales de los inmuebles, localización de los mismos, mecanismos financieros usuales, costos de seguros, variación de la oferta o la demanda, los riesgos de comercialización, entre otros, esto porque no puede otorgar opiniones personales basadas en sus intereses de obtener una mejor retribución sin importar las particularidades y valor del inmueble o la identidad de quienes intervienen en la transacción, por ello la necesidad de que este profesional se encuentre plenamente capacitado y goce de completa confiabilidad y honradez.

El corredor inmobiliario además deberá mostrar proactividad de tal manera que busque a sus clientes, investigue, publique, contacte a quienes estén interesados en poner en el mercado sus propiedades para así aumentar su cartera de clientes y además ofrecer un servicio que pueda facilitar las negociaciones entre las partes, moviendo positivamente esta actividad económica. Esto último lleva a que este profesional adquiera las potencialidades de un buen comunicador técnico con respecto a la propiedad, lo que le llevará a ser mesurado y escuchar atentamente las necesidades de sus clientes, pues si bien debe pretender efectuar un buen negocio no debe engañar a quienes han acudido en busca de sus servicios.

Evidentemente, cualquier característica del profesional inmobiliario deberá ir acompañada de una legislación actualizada que le permita desarrollar su actividad con seguridad jurídica, mejorar su productividad y reducir la informalidad del sector, al tiempo que cumpla con determinadas obligaciones que aseguren a sus clientes un inmueble acorde a sus requerimientos; no se debe olvidar que el derecho a la propiedad y el derecho a una vida digna se encuentran consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo el Estado el llamado a precautelar su ejercicio, pues el conocimiento que se requiere en torno a los bienes raíces podría escapar del entendimiento que podría tener el común del ciudadano, lo que ha ocasionado que muchas personas se conviertan en verdaderas víctimas de supuestos vendedores que, sin evaluar las condiciones de habitabilidad, no solo han logrado la venta de bienes en lugares de riesgo sino que además han estafado y actuado de forma fraudulenta e inescrupulosa logrando que aquellas personas entreguen todo su capital o al menos una proporción muy importante del mismo, abusando de su deseo a obtener una vivienda propia, para finalmente evadir a la justicia.

La Ley de los Corredores de Bienes Raíces fue publicada en el Registro Oficial No. 790 de 19 de julio de 1984, se encuentra actualmente vigente y regula las actividades concernientes a la oferta y demanda de contratos, actos y operaciones de compra venta, hipoteca, anticresis u otros contratos similares en relación con bienes inmuebles. Esta norma, que en su tiempo fue un gran avance para el comercio inmobiliario en el Ecuador, fue expedida de forma autónoma y por ende no fue incorporada en el Código de Comercio.

Por cuanto han transcurrido aproximadamente treinta y cinco años desde su expedición, y por ser el corretaje de bienes raíces una actividad de naturaleza mercantil, lo pertinente es que esta materia conste en el mencionado cuerpo normativo, atendiendo no solo al principio de unidad del ordenamiento jurídico sino también al de seguridad jurídica, evitando la dispersión normativa.

En el Código de Comercio, actualmente vigente, consta el Título IV "De la agencia, la comisión y el corretaje", Capítulo III "El corretaje o intermediación mercantil", que incluye disposiciones que regulan esta actividad para bienes muebles con escasa referencia a los inmuebles, por lo tanto, se considera oportuno dividir a este Capítulo III en dos secciones, la Sección I estaría conformada por los actuales artículos 501 hasta el 520 y el título sería el mismo que corresponde al capítulo, esto debido a que, como se ha expresado, contiene disposiciones que regulan bienes muebles y de forma muy general a los inmuebles; por otra parte, se incorporaría una Sección II cuyo título sí haría referencia específica al corretaje o intermediación inmobiliaria ya que contiene normas específicas el respecto. La inclusión de varias disposiciones permitiría contar con un desarrollo normativo amplio, unificado y definido en un solo cuerpo normativo que facilite su ejercicio y control.

## **ASAMBLEA NACIONAL**

### **EL PLENO**

#### **CONSIDERANDO**

Que el número 9 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

Que el primer párrafo del artículo 52 de la Constitución contempla que las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características.

Que el segundo párrafo del artículo 54 de la misma norma fundamental establece que las personas serán responsables por la mala práctica en el ejercicio de su profesión, arte u oficio, en especial aquella que ponga en riesgo la integridad o la vida de las personas.

Que los números 13, 15, 26 y del artículo 66 de la Constitución establecen que se reconoce y garantiza a las personas el derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y voluntaria; el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental y el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que los números 1, 8 y 12 del artículo 83 de la norma fundamental establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley, acatar y cumplir la Constitución y la ley; denunciar y combatir los actos de corrupción y ejercer la profesión u oficio con sujeción a la ética.

Que el número 5 del artículo 277 de la Constitución de la República contempla que para la consecución del buen vivir será deber del Estado impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomenten y defiendan mediante el cumplimiento de la Constitución y la ley.

Que el número 2 del artículo 278 de la Constitución establece que a las personas, a las colectividades, y sus diversas formas organizativas, les corresponde producir, intercambiar y consumir bienes y servicios con responsabilidad social y ambiental.

Que el artículo 321 de la norma fundamental establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que el primer párrafo del artículo 335 de la Constitución de la República contempla que el Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos.

Que el número 7 del artículo 375 de la Constitución contempla que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

Que el artículo 376 de la Constitución de la República establece que se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo.

En ejercicio de sus facultades contempladas en el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 6 del artículo 9 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa expide la siguiente:

## **LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO DE COMERCIO**

**Artículo 1.-** Añádase con posterioridad a la denominación del título "Capítulo III EL CORRETAJE O INTERMEDIACIÓN MERCANTIL" del Título VI LA AGENCIA, LA COMISIÓN Y EL CORRETAJE, lo siguiente: "Sección I EL CORRETAJE O INTERMEDIACIÓN MERCANTIL"

**Artículo 2.-** Agréguese, posterior al artículo 520, lo siguiente:

### **Sección II**

#### **EL CORRETAJE O INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA**

**Artículo 520 A.-** Para que una persona natural pueda ejercer como corredor de bienes inmuebles requerirá:

- a) Tener nacionalidad ecuatoriana o ser extranjero residente en Ecuador;
- b) Ser mayor de edad;
- c) Gozar de capacidad mercantil conforme contempla el Título I, del Libro II del Código de Comercio;
- d) Indicar si realizará sus actividades directamente y/o a través de asesores inmobiliarios;
- e) Obtener la licencia de corredor profesional emitida por la asociación correspondiente y haberse registrado en el Registro Electrónico de Corredores de Bienes Inmuebles; y,

f) Cumplir cualquier otro requisito dispuesto en el presente Código y las demás normas aplicables.

Para que una persona jurídica pueda ejercer como corredora de bienes inmuebles requerirá:

- a) Tener su domicilio principal, sucursal o agencia legalmente constituida y registrada en el territorio nacional;
- b) Encontrarse legalmente constituida y tener como objeto social la actividad de corretaje de bienes inmuebles;
- c) Constar en el Registro Electrónico de Corredores de Bienes Inmuebles;
- d) Su gerente o representante legal deberá cumplir los mismos requisitos exigidos para las personas naturales;
- e) Acreditar que el personal que actúe como agente inmobiliario cumpla con los requisitos señalados para las personas naturales; y,
- f) Cumplir cualquier otro requisito dispuesto en el presente Código y las demás leyes.

Adicionalmente, en el caso de personas naturales o el representante legal de la persona jurídica, no deberán haber sido condenados por la comisión de cualquiera de los delitos o contravenciones consagrados en el Libro I: Título IV, Capítulo Segundo, Sección Novena; Título IV, Capítulo Tercero, Secciones Segunda, Tercera o Cuarta; Título IV, Capítulo Quinto, Secciones Tercera, Quinta, Sexta, Séptima, Octava o Novena del Código Orgánico Integral Penal.

El mismo requisito cumplirá quien sea representante, socio o accionista titular de al menos el 25% de las participaciones o acciones de una persona jurídica en cuyo objeto social conste la intermediación inmobiliaria.

**Artículo 520 B.-** Cuando una persona natural ofrezca servicios de intermediación en representación de un corredor o intermediario inmobiliario, aquella deberá acreditar su vínculo con este, antes de la celebración del contrato de intermediación inmobiliaria, sin perjuicio de cumplir los requisitos contemplados en el artículo anterior.

**Artículo 520 C.-** Se crea el Registro Electrónico de Corredores de Bienes Inmuebles en el cual se inscribirán todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de corretaje de bienes inmuebles. Constarán los intermediarios inmobiliarios y sus respectivos agentes inmobiliarios, la indicación de si se encuentran habilitados o suspendidos, temporal o definitivamente, y todos los datos que permitan otorgar información fidedigna y actualizada al público en general, incluyendo a los órganos administrativos o judiciales. Este Registro será de acceso público a través de la página web del ministerio a cargo de industrias y productividad, quien será el ente rector del mismo y emitirá la normativa que lo regule.

**Artículo 520 D.-** La inscripción en el Registro Electrónico de Corredores de Bienes Inmuebles podrá ser suspendida temporal o definitivamente conforme la normativa que expida el ministerio a cargo de industrias y productividad.

La suspensión podrá ocurrir por las siguientes causas:

- a) Cuando el corredor incurra en alguna de las prohibiciones establecidas en los artículos 508 o 520 K de este Código.
- b) Cuando el ministerio a cargo de industrias y productividad, por sí mismo o por denuncia, haya verificado que se ha otorgado la licencia o registro a una persona natural o jurídica que no cumple con alguno de los requisitos contemplados en el artículo 520 A o con cualquier otro que establezca la normativa.

c) Cuando el corredor incurra en incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Código o ha reiterado en su incumplimiento. Se entenderá que existe reiteración cuando el mismo o diferente incumplimiento ocurra por al menos dos ocasiones en un período de tres meses sea consecutivos o no.

d) Cuando actuando con dolo, o incluso, aprovechando el dolo ajeno, no informe o comunique a quienes van a celebrar el negocio jurídico los hechos que puedan afectar su realización.

e) Cuando por su acción directa o indirecta se ha perpetrado un delito.

Las personas jurídicas que realicen la actividad de corretaje inmobiliario también podrán ser suspendidas cuando ellas, a través de su representante legal o cualquiera de sus agentes a cargo, incurran en cualquiera de las causas contempladas en el presente artículo.

**Artículo 520 E.-** Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que no cumple con las calidades y requisitos mínimos exigidos en la presente ley o normativa secundaria que los establezca y participe en actividades de corretaje.

En la misma falta incurre el intermediario inmobiliario que se valga de agentes que no cumplan con los requisitos previstos en la presente Ley.

El ente rector de industrias y productividad conocerá estos casos e impondrá las sanciones que correspondan, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan ejercerse.

**Artículo 520 F.-** Los notarios tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un corredor, que cuente con su licencia y registro a los que hacen referencia la presente Ley. Los notarios públicos deberán dar aviso al ministerio a cargo de los asuntos de industrias y productividad cuando observen la falta de estos requisitos.

**Artículo 520 G.-** Todo contrato de intermediación inmobiliaria celebrado con persona natural o jurídica que no cuente con la licencia y registro previstos en la presente ley, será sancionado con nulidad relativa y aquella será responsable por todos los perjuicios que ocasione.

Adicionalmente, lo anterior dará lugar a la devolución de la comisión pagada, más una mitad a título de sanción a favor de quien realizó el encargo de buena fe.

**Artículo 520 H.-** Se reconoce la facultad asociativa de los corredores profesionales de conformidad con las normas sobre la materia, en cuyo caso no podrá formarse más de una asociación por provincia, conformada por al menos diez miembros legalmente licenciados y registrados. Los corredores podrán afiliarse libremente a la organización de su domicilio o a la de la provincia más cercana a esta organización o a la más próxima en caso de haberla en la provincia. Existirá una única federación nacional constituida por las asociaciones provinciales.

Los estatutos de estas organizaciones serán aprobados por el ministerio a cargo de industrias y productividad.

Las asociaciones provinciales tendrán la obligación de capacitar a quienes deseen obtener la licencia de corredores de bienes raíces de acuerdo a la normativa que al respecto emita el ministerio a cargo de industrias y productividad.

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

**Artículo 520. I.-** El intermediario inmobiliario tendrá derecho al pago de su honorario o retribución, conforme el arancel que establezca el ministerio encargado de industrias y productividad, en todos los casos en los que haya intervenido, ejecutado su actividad, se haya celebrado el respectivo contrato entre las partes y por ende haya concluido el negocio mediado. Sin embargo, las partes podrán estipular que el intermediario inmobiliario reciba su honorario o retribución aunque el contrato no se haya ejecutado o, incluso, pactar que la intermediación sea gratuita aún cuando se haya ejecutado lo acordado.

El corredor por cuya culpa se anule o resuelva un contrato o se frustrare una operación, perderá el derecho a la retribución, sin perjuicio de las demás responsabilidades a las que hubiere lugar.

Cuando el intermediario inmobiliario pretenda el reconocimiento y pago de su honorario o retribución vía judicial, el órgano judicial deberá verificar que se encuentre debidamente registrado y habilitado, de no ser así, inadmitirá la demanda.

**Artículo 520 J.-** Son deberes y obligaciones del corredor de bienes inmuebles:

- a) Asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar.
- b) Ceñirse de manera rigurosa a los términos de la orden dada por quien le otorga el encargo. En consecuencia, actuará con la debida diligencia y cuidado al momento de encontrar un contratante que atienda los requerimientos del primero.
- c) Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que se le encomiende.
- d) Proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes las circunstancias conocidas por él que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular o en la modalidad del negocio, las relativas al objeto y al precio de mercado.
- e) Abstenerse de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes.
- f) Asistir en las operaciones que se ejecuten con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los inmuebles, si alguna de las partes lo requiere.
- g) Llevar los registros, archivos físicos, electrónicos, libros y demás documentos exigidos por este Código. En todo caso se deberá indicar el tipo de contrato u operación efectuada, identificación y domicilio de las partes que los celebren, fecha, cuantía de los mismos y precio de los bienes sobre los que versen, descripción de estos y retribución obtenida.
- h) Mantener confidencialidad de todo lo que concierne a las operaciones y negociaciones en las que intervenga, misma que solo cederá ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente.
- i) Cumplir con las normas de lucha contra el lavado de activos y financiamiento de delitos, que le sean aplicables.
- j) Mantener un sistema básico que le permita detectar acciones inusuales en las operaciones con cada cliente, aún cuando estas no sean reiteradas, debiendo observar las normas aplicables para que se realice la respectiva investigación.
- k) Abstenerse de cumplir la intermediación relacionada con bienes inmuebles que se encuentren fuera del comercio, hayan sido usurpados o cuando no se hayan cumplido las formalidades o procedimientos establecidos en cada caso.
- l) Hacer constar el número de su registro en toda la documentación que suscriba. En el caso de las personas jurídicas adicionalmente se hará constar el número de registro del representante legal y del agente que interviene.

m). Comunicar al ministerio a cargo de industrias y productividad los cambios de domicilio así como cualquier otro dato que deba ser actualizado dentro del plazo de cinco (5) días de producido.

n) Cumplir con todos los deberes y obligaciones que se deriven de la relación contractual que pacte con quienes ocupen sus servicios.

ñ) Ejercer su actividad de acuerdo a las disposiciones de este Código y demás normativa legal y reglamentaria.

**Artículo 520 K.-** A más de lo establecido en el artículo 508 del presente Código, se prohíbe a los corredores de bienes raíces lo siguiente:

a) Ejercer la actividad económica de corretaje de bienes raíces al tiempo que ostenta un cargo o función pública.

b) Permitir, en forma expresa o tácita, que su nombre o denominación sean utilizados para ejercer actos de corretaje por personas no licenciadas o registradas, salvo por sus dependientes debidamente autorizados y bajo el cumplimiento de los requerimientos normativos.

c) Realizar actos sin contar con autorización suficiente del encargante.

d) Retener valores, sin causa legal para hacerlo, o retener documentos de su encargante.

e) Procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad de la intermediación inmobiliaria.

f) Efectuar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados, en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley.

g) Realizar publicidad que infrinja la ley o las ordenanzas municipales.

h) Autorizar con su firma contratos de corretaje ajenos, conferir comprobantes de venta por ingresos no percibidos o cualquier otra forma que permita o facilite la actuación como corredores a personas no autorizadas.

**Artículo 520 L.-** Quien haya encargado la intermediación inmobiliaria podrá revocarla total o parcialmente, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferido también en interés del corredor, en los términos señalados en el presente artículo, en cuyo caso solo podrá revocarse por justa causa.

La revocación de quien hace el encargo puede ser expresada por cualquier medio físico o electrónico y produce su efecto desde el día en que el intermediario inmobiliario tiene conocimiento de ella.

La renuncia del intermediario inmobiliario al encargo requerido produce su efecto desde el día que el encargante tiene conocimiento de ella. Salvo que se haya pactado exclusividad en favor del intermediario inmobiliario, no se entiende por revocación tácita el encargo del mismo negocio a distinta persona. El corretaje conferido por varias personas, solo podrá revocarse por todas ellas, excepto que haya sido designado un representante en común.

Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación, de ninguna manera se considerará como interés el hecho de existir un pacto de honorario o retribución.

**Artículo 520 M.-** El corretaje de bienes inmuebles termina:

1. Por cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.

2. Por expiración del término para la duración de la intermediación, a menos que por acuerdo de las partes este se haya extendido.

3. Por cumplimiento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.

4. Por la revocación de quien hace el encargo bajo las condiciones establecidas en la presente ley.

5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario al encargo requerido.
6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.
7. Por justa causa que implica el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en la presente ley o en el contrato, o la insolvencia de alguno de los contratantes, salvo pacto en contrario, o por la interdicción de cualquiera de los contratantes.
8. Por cualquier otra contemplada en la ley o en el contrato.

**Artículo 520 N.-** Al término del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario deberá restituir todos los documentos que le fueron entregados así como cualquiera que se haya generado en razón de su gestión. El intermediario inmobiliario podrá conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que le puedan servir para justificar sus actuaciones.

**Artículo 520 Ñ.-** El administrador de los bienes del corredor, o sus sucesores, tendrán la obligación de dar aviso inmediato al encargante en caso de haber ocurrido su fallecimiento, interdicción o insolvencia, caso contrario serán responsables por los perjuicios que se ocasionen.

**Artículo 520 O.-** En caso de ocurrir la muerte del encargante sus sucesores tendrán la obligación de dar aviso inmediato al intermediario inmobiliario quien cesará en sus funciones, sin embargo, si pese a haber cesado el intermediario inmobiliario en sus funciones se concreta y celebra el negocio, gracias a la gestión anterior o posterior del intermediario, este tendrá derecho a exigir al adjudicatario la retribución u honorario inicialmente pactado.

**Artículo 520 P.-** Las infracciones a las normas de este Código o al Código de Ética que regule la actuación del corredor de bienes raíces, por parte de los corredores profesionales o personas que legalmente practiquen la profesión, serán sancionadas en vía administrativa o judicial, considerando penas pecuniarias no inferiores a un salario básico unificado, llegando incluso a la suspensión temporal o definitiva de su registro, de acuerdo con la gravedad de la falta. La multa y la suspensión temporal o definitiva del registro podrán imponerse simultáneamente.

Quienes actúen como corredores de bienes raíces o realicen actividades de correduría sin gozar de la habilitación para el efecto, responderán por el delito de ejercicio ilegal de la profesión.

**Artículo 520 Q.-** Quien tenga conocimiento de que una persona natural o jurídica está ejerciendo como corredor o agente inmobiliario sin cumplir con los requisitos previstos en la presente ley, podrá acudir al ente rector encargado de industrias y productividad, a fin de que realice la investigación correspondiente e imponga las sanciones conforme esta ley y la normativa que emita para el efecto, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudiere iniciar el directamente afectado.

**Artículo 520 R.-** La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser clara, precisa, inequívoca, completa y no inducirá a error a los interesados, al efecto se observará al menos lo siguiente:

- a. Consignar la tipología de la oferta en forma clara.
- b. Cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta, incluyendo expresamente las tasas a aplicarse en la financiación respectiva.
- c. No ofrecer formas y condiciones de pago, o planes de financiación a cargo de terceros, que no hayan sido previamente acordados con estos.

d. No anunciar características que los inmuebles ofrecidos no posean, o condiciones que no sean verdaderas.

**Artículo 520 S.-** Los servidores de la entidad encargada de la gestión inmobiliaria del sector público que ejecuten actividades de corretaje o intermediación inmobiliaria deberán cumplir con la normativa de esta Sección en lo que fuere aplicable y con aquella que expida el ente rector de industrias y productividad.

**Artículo 3.-** Refórmese las siguientes disposiciones del Código de Comercio:

a) Al final del artículo 507 agregar: "En el caso de las personas jurídicas, estas responderán como tales y por las operaciones de sus agentes".

b) A continuación del primer párrafo del artículo 506 añádase: "quienes solo podrán ejercer este cargo con poder especial. Sin este poder, el apoderado o dependiente, sea persona natural o jurídica, no podrá intervenir o autorizar ninguna operación propia del corredor profesional de bienes raíces."

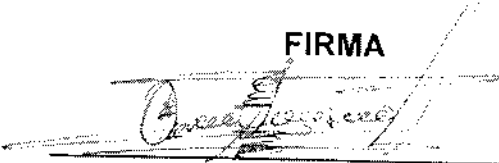
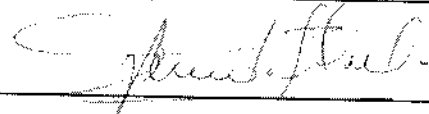
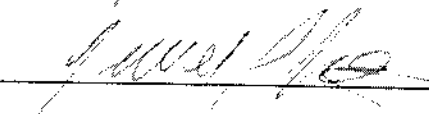
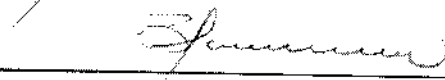
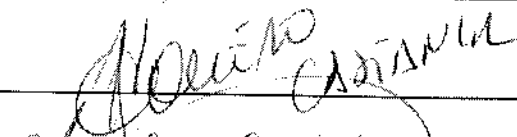

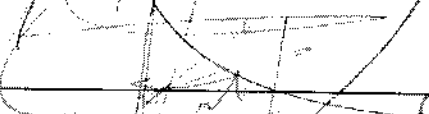

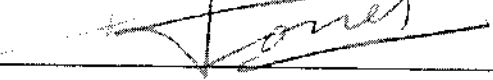
c) Añadir al artículo 509 como párrafo quinto lo siguiente: "La delegación no autorizada o no ratificada expresamente por el corredor a favor de un tercero para que realice determinado acto o contrato, no da ningún derecho a este último para cobrar retribuciones u honorarios, alegando ser delegado o haber intervenido de alguna forma en el negocio para el cual le fueron otorgadas las facultades al intermediario inmobiliario inicial."

d) Al final del artículo 514 eliminar el punto y agregar: ", pudiendo ser sancionado, además, con la suspensión temporal o definitiva de su registro."

**Artículo 4.-** Deróguese la Ley de Corredores de Bienes Raíces publicada en el Registro Oficial número 790, de 19 de julio de 1984.

**Disposición Final.-** Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**ASAMBLEÍSTAS QUE RESPALDAN EL "PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO DE COMERCIO"**

| No. | NOMBRE                  | FIRMA  |
|-----|-------------------------|--|
| 1   | Abelón Campocerro       |    |
| 2   | Fernando Torres V.      |    |
| 3   | Juan Luis               |    |
| 4   | SYRON SUBILANNA         |    |
| 5   | Houero Castañer         |    |
| 6   | Miguel Morales Costa    |    |
| 7   | Rodrigo J. O.           |   |
| 8   | Mauricio Zambrano Valle |  |
| 9   | Luis E Torres           |  |
| 10  |                         |  |
| 11  |                         |  |
| 12  |                         |  |
| 13  |                         |  |
| 14  |                         |  |
| 15  |                         |  |
| 16  |                         |  |
| 17  |                         |  |