

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: RESOLUCION

Número: 2

Referencia:

Año: 2001

Fecha(dd-mm-aaaa): 25-07-2001

Título: CODIGO DE ETICA PARA LOS CORREDORES DE BIENES RAICES.

Dictada por: MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS

Gaceta Oficial: 24408

Publicada el: 12-10-2001

Rama del Derecho: DER. COMERCIAL, DER. CIVIL

Palabras Claves: Corredores

Páginas: 5

Tamaño en Mb: 0.330

Rollo: 303

Posición: 2885

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No. 26 de 29 de enero de 1996, modificada por la Ley No. 24 de 30 de junio de 1999; Ley No. 6 de 3 de febrero de 1997; Decreto Ley No. 10 de 26 de febrero de 1998; Decreto Ejecutivo No. 22 de 19 de junio de 1998 y disposiciones concordantes.

PROMÚLGUESE Y CÚMPLASE.

JOSE D. PALERMO
Director

RAFAEL A. MOSCOTE
Director

ALEX ANEL ARROLLO
Director Presidente

**MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TECNICA DE BIENES RAICES
CODIGO DE ETICA DEL CORREDOR DE BIENES RAICES
RESOLUCION N° 002-2001
(De 25 de julio de 2001)**

La Junta Técnica de Bienes Raíces
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

1. Que el Decreto 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", en su artículo 10, numeral 3, estipula que:

"Son funciones de la Junta Técnica de Bienes Raíces: 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 Etica".

2. Que en sesión celebrada del 25 de julio de 2001, la Junta Técnica de Bienes Raíces aprobó el texto presentado a su consideración por las Asociaciones de Corredores de Bienes Raíces.

RESUELVE:

PRIMERO: ADOPTAR el Código de Etica para los Corredores de Bienes Raíces, que es del tenor siguiente:

**TITULO I
DEL REGIMEN DISCIPLINARIO**

CAPITULO I DE LAS NORMAS GENERALES DE CONDUCTA

Artículo 1:

El Corredor de Bienes Raíces deberá cumplir con todas las leyes vigentes en el territorio de la República, así como las resoluciones y reglamentos que dicte la Junta Técnica de Bienes Raíces.

Artículo 2:

Debe poseer la respectiva licencia emitida por la Junta Técnica de Bienes Raíces para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 3:

El Corredor de Bienes Raíces debe actuar de buena fe con las partes contratantes para lo cual debe mantenerse informado de todos los factores que afecten la propiedad, ya sea en materia de ventas, contratos, zonificación, financiamiento y cualquier otro asunto relacionado con la actividad de Bienes Raíces.

Artículo 4:

El Corredor de Bienes Raíces deberá velar porque sus actuaciones se lleven a cabo dentro de una práctica entusiasta y profesional que fortalezca el sentimiento de solidaridad general para el eficaz desempeño colectivo, por lo que deberá denunciar ante la Junta Técnica de Bienes Raíces y evitar toda práctica ilegal, fraudulenta o reñida con la ética por parte de otros colegas y terceros.

Artículo 5:

En la actividad de Bienes Raíces se debe evitar el fraude, representaciones falsas, propaganda engañosa, exageraciones y cualquier otra práctica maliciosa que pueda perjudicar al público y/o la imagen del Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 6:

El Corredor de Bienes Raíces no deberá ofrecer ni anunciar una propiedad sin estar debidamente autorizado para ello.

CAPITULO II DE LAS RELACIONES CON LOS CLIENTES

Artículo 7:

El Corredor de Bienes Raíces debe verificar y asegurarse de que el bien inmueble o negocio que le sea encomendado reúna los requisitos esenciales para la validez de una futura contratación.

Artículo 8:

El Corredor de Bienes Raíces debe mantener la confidencialidad de la información que el cliente le suministre.

Artículo 9:

El Corredor de Bienes Raíces no ofrecerá propiedades a un precio mayor del convenido con el cliente, a menos que haya un acuerdo por escrito con el propietario o cliente en el que indique que autoriza expresamente el cambio.

Artículo 10:

En caso de que el corredor tenga interés en comprar para sí mismo alguna propiedad que se le ha encomendado debe informarle de ello a su cliente.

Artículo 11:

El Corredor de Bienes Raíces que recibe más de una oferta formal sobre una propiedad las comunicará de inmediato al propietario para su consideración.

Artículo 12:

Para que se le dé la gestión del Corredor de Bienes Raíces de acercar a dos o más personas para la ejecución de un negocio se deberá tomar en cuenta que:

- a) Para que un Corredor de Bienes Raíces pueda recibir dinero a su nombre como abono inicial por una propiedad que tenga para la venta, debe haber sido autorizado por el propietario.
- b) El Corredor de Bienes Raíces al recibir, de un posible comprador, un depósito como compromiso de compra deberá informarlo inmediatamente al propietario.

CAPITULO III DE LAS RELACIONES CON LOS COLEGAS

Artículo 13:

La representación sobre propiedades debe ser respetada y cuando sea compartida con otro corredor, éste último no debe solicitar cooperación de un tercero sin el consentimiento previo del primero.

Artículo 14:

El Corredor de Bienes Raíces deberá respetar los derechos de otro colega con relación a un cliente o propiedad aportado por él.

Artículo 15:

Mantener buenas relaciones con sus colegas evitando tomar ventaja de estos, como tampoco desacreditar injustamente a cualquier otro corredor.

Artículo 16:

- a) Los anuncios "EN VENTA", "SE ALQUILA", fijados en un bien inmueble por un corredor de Bienes Raíces que tenga autorización exclusiva por escrito, deben respetarse y no poner otro(s) rótulo(s) similares a la par.
- b) Bajo ninguna circunstancia debe el Corredor de Bienes Raíces quitar el rótulo de otro corredor; el Corredor de Bienes Raíces deberá solicitar al propietario del inmueble que aquel que tiene su rótulo en la propiedad lo retire o, en su defecto, que el mismo propietario lo retire por su cuenta.

Artículo 17:

El reparto de las comisiones o remuneraciones entre corredores debe hacerse siempre sobre bases fijadas previamente, con el objeto de evitar cualquier discusión entre ellos cuando el negocio se realice. En ausencia de un convenio escrito, la comisión o remuneración total será dividida en dos partes iguales entre el corredor del vendedor y su grupo, si lo hubiese, y entre el corredor del comprador y su grupo, si lo hubiese.

Artículo 18:

Debido a la importancia de la existencia de la libre competencia como medio para garantizar un excelente servicio a los clientes, las relaciones entre colegas deben estar cimentadas en la equidad y el mutuo respeto. En consecuencia, no se deberá utilizar falsedad para desmeritar o desprestigiar a un colega.

**CAPITULO IV
HONORARIOS PROFESIONALES****Artículo 19:**

Se tratará que toda negociación entre corredor y cliente se consigne por escrito a objeto de evitar dudas y conflictos. No obstante, serán válidos los contratos verbales celebrados entre el corredor y el cliente para los cuales se aplicará el pago de comisiones que indique la costumbre de la plaza.

Artículo 20:

De no existir acuerdo o contrato previo entre corredor y cliente, el primero no deberá tratar de cobrar comisiones o servicios profesionales que estén por encima de aquellas que se aplican según en uso y costumbre de la plaza.

Artículo 21:

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula anterior, el corredor de Bienes Raíces podrá acogerse a una tarifa mínima para venta, la cual será de 5% sobre el precio de venta y la suma equivalente de un (1) mes de canon de arrendamiento, en el caso de alquiler.

Artículo 22:

En caso de transacciones conjuntas el corredor de Bienes Raíces no deberá retener injustificadamente a un colega la parte de la comisión que le corresponde y que ha ganado en una transacción conjunta. Salvo pacto en contrario, para perfeccionar la transacción se repartirá a medias la comisión basándose en el uso y costumbre de la plaza.

**CAPITULO V
TRIBUNAL DE ETICA****Artículo 23:**

Las denuncias por competencia desleal en correduría de Bienes Raíces serán evaluadas, de oficio o por denuncia recibida, por la Junta Técnica de Bienes Raíces o el Tribunal de Etica, según corresponda.

Artículo 24:

El Tribunal de Etica vigilará para que se cumpla el presente reglamento.

Artículo 25:

El Tribunal tendrá a su cargo el ventilar y sancionar las controversias que surjan entre colegas.

Artículo 26:

El Tribunal podrá también ejercer acciones de mediación entre corredores de Bienes Raíces y terceros si así lo aceptasen las partes.

Artículo 27:

Serán consideradas falta a la ética:

- a) Todas las violaciones al presente Código de Ética.
- b) El dar datos o información anticipadamente que puedan comprometer a otro corredor, sin la solicitud previa del colega.
- c) El contactar a un cliente presentado previamente por un colega sin su autorización (esto es dar tarjetas de presentación, enviar cartas, propuestas, etc.).
- d) El no compartir la comisión según lo que dispone este código y la costumbre de la plaza con el colega con que efectuó un negocio.

**TITULO II
REGIMEN DISCIPLINARIO**

**CAPITULO UNICO
NORMAS GENERALES DEL REGIMEN DISCIPLINARIO**

Artículo 28:

Sin perjuicio de la responsabilidad penal y/o civil proveniente del hecho cometido, el Corredor de Bienes Raíces estará sujeto al régimen disciplinario establecido en la ley y en los reglamentos especiales. La violación de las normas de carácter ético acarreará la aplicación de las sanciones correspondientes de modo progresivo, siempre y cuando la gravedad de la falta lo permita.

Artículo 29:

Todo usuario de los Corredores de Bienes Raíces puede denunciar ante la Junta Técnica la violación de las normas disciplinarias por parte del Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 30:

La comisión de faltas a este Código acarreará sanciones disciplinarias, de los cuales quedará constancia en el expediente del corredor sancionado.

Estas sanciones pueden ser:

1. Amonestación verbal, privada.
2. Amonestación escrita, privada o pública.
3. Suspensión temporal de la licencia.
4. Cancelación de la licencia.

SEGUNDO: El presente Código de Ética entrará a regir a partir de la fecha de su promulgación.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de julio del 2001.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

TEMISTOCLES ROSAS R.
Viceministro Interior de Comercio e Industrias y
Presidente de la Junta Técnica de Bienes Raíces

KAREN A. LEZCANOT.
Secretaria Técnica