



INFANTE  
&  
PÉREZ  
ALMILLANO

ABOGADOS - ATTORNEYS AT LAW - PANAMA

**Para:** Maricarmen Cerdeira - ACOBIR

**De:** Infante & Pérez Almillano (IPAL)

**Fecha:** 23 de octubre de 2024

**Referencia:** Proyecto de Ley para la modificación del Decreto Ley 6 de 1999

---

Estimada Sra. Cerdeira:

Por medio de la presente, nos permitimos adjuntarle un documento que contiene un resumen de las propuestas que se han trabajado a la fecha, para la modificación del **Decreto Ley 6 de 1999** que reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias, y un cuadro comparando el Decreto Ley 6 de 1999 con el Proyecto de Ley, resaltando los cambios introducidos.

Uno de los objetivos principales de este proyecto es unificar y elevar a rango de ley todas las regulaciones existentes, incluyendo las disposiciones establecidas en el Decreto Ejecutivo 39 de 2001 y las resoluciones que actualmente regulan la profesión de corredor de bienes raíces y la actividad.

Estamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración que desee sobre el contenido del documento.

Atentamente,

**Infante & Pérez Almillano**



## RESUMEN DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS

1. En el ámbito de aplicación (Artículo 1) se agrega el término “asesor”, con la intención de que los asesores que trabajan dentro de las empresas de corretaje, también deban cumplir con los requisitos de esta ley, incluyendo la obtención de la licencia.

### 2. Licencias y Autorizaciones:

- a) Se incluye una disposición que requiere licencia para el cobro de comisiones a toda persona que utilice términos relacionados con bienes raíces en nombres comerciales, facturas, etc. para evitar que se simulen otras figuras para evadir el requisito de licencia (Artículo 2).
- b) Se prohíbe a los notarios y al Registro Público autorizar la protocolización e inscripción de pactos sociales en el Registro Público de empresas de corretaje, sin la previa autorización de la Junta Técnica de Bienes Raíces (Artículo 2).

### 3. Junta Técnica de Bienes Raíces (JTBR) (Artículo 4):

- a) La JTBR mantiene las funciones de expedir licencias y supervisar a los corredores de bienes raíces, pero delegará varias funciones operativas y administrativas a una Secretaría, que se propone crear (ver siguiente punto 4).
- b) Sigue encargada de aprobar el contenido de los exámenes, pero la Secretaría es quien se encarga de aplicarlos.
- c) Se le otorga la potestad de crear comisiones y subcomisiones y de dictar resoluciones que faciliten su funcionamiento (Art 4.1).
- d) Se introduce el requisito de que los representantes de los gremios o asociaciones en la JTBR deben tener al menos diez años de constitución (Artículo 3).
- e) La JTBR debe reunirse al menos una vez al mes, y el quórum y decisiones se adoptan por mayoría simple (Artículo 3).
- f) Resolver investigaciones de oficio y denuncias (Artículo 4).
- g) Resolver recursos de apelación (Artículo 4).
- h) Aprobar el presupuesto de la Secretaría y evaluar las tarifas anualmente (Artículo 4).

### 4. Secretaría de la Junta Técnica:

- a) Se crea una Secretaría, que será dirigida por un abogado panameño con al menos cinco años de experiencia y sin licencia de corredor (Artículo 8).
- b) La Secretaría es responsable de (Artículo 9):
  - i) recibir y revisar las solicitudes para la obtención de licencias de corredores. Además, ahora administra la expedición de certificados y actualizaciones de licencias.
  - ii) Llevar un registro actualizado de corredores de bienes raíces y maneja las denuncias y quejas presentadas contra ellos.



- iii) Realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de la ley por parte de los corredores y empresas reguladas, tanto de oficio como a solicitud de parte.
- iv) Aplicación de los Exámenes
- v) Suspender licencias
- vi) Entre otros

#### **5. Capacitación, Exámenes y Obtención de Licencia:**

- a) Se introduce la obligación de tomar cursos dictados por asociaciones autorizadas como requisito previo al examen (Artículo 15).
- b) Se establece un nuevo requisito de práctica profesional supervisada en una empresa de corretaje por un periodo de dos años (Artículo 15).
- c) Las personas jurídicas también deben cumplir con requisitos adicionales como que el representante legal desempeñe su cargo de manera habitual en la empresa y solicitar autorización de la JTBR para cambios en el representante legal. Esto para evitar que los corredores presten su licencia a terceros para crear empresas de corretaje en la que ellos no participan (Artículo 16 párrafo).

#### **6. Regulación de Comisiones:**

- a) Se permite al corredor cobrar honorarios aun si la venta no se concreta, siempre que esté pactado previamente (Art. 21.1).
- b) Se establece la posibilidad de incluir el acuerdo de pago de la comisión en el contrato de compraventa y permitir la cesión, a favor del corredor, de parte del pago del precio de venta (Art. 22).
- c) Se introduce una **tarifa mínima** del 5% en compraventas y un mes de canon en arrendamiento, salvo pacto en contrario (Art. 23). En alquileres comerciales la comisión de 1-3 años de un (1) mes de arrendamiento, y de cinco (5) años en adelante, tres (3) meses de comisión.
- d) Se dispone que el corredor no está obligado a devolver la comisión si el contrato se termina antes (Art. 24).

#### **7. Investigaciones de oficio y denuncias:**

Se incluye un procedimiento detallado para las investigaciones de oficio y las quejas, estableciendo plazos y mecanismos claros para resolver estos procedimientos, integrando a las entidades públicas correspondientes (MITRADEL, MIGRACIÓN).



**CUADRO COMPARATIVO**

<p align="center"><b>DECRETO LEY 6 DE 1999</b></p>	<p align="center"><b>PROYECTO DE LEY POR EL CUAL “SE REGLAMENTA LA PROFESION DE CORREDORES DE BIENES RAICES”</b></p>	
	<p align="center"><b>TITULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN Capítulo I ÁMBITO DE APLICACIÓN</b></p>	<p align="center"><b>COMENTARIOS</b></p>
<p><b>Artículo 1.</b> Denominase 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.</p>	<p><b>Artículo 1.</b> Quedan sujetas a las disposiciones de esta ley, las personas que presten servicios como corredor, asesor, 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 la del promotor y/o desarrollador, administración, cobro de arrendamientos, mantenimientos y similares.</p>	<p>Se resaltan los cambios</p>
	<p><b>Artículo 2.</b> Toda persona natural o jurídica que utilice la frase “bienes raíces”, sus derivados, en cualquier idioma, en su nombre, pacto social, razón social o nombre comercial, descripción de objetivos, membretes, facturas, avisos publicitarios o en cualquiera forma que dé la percepción de que se trata de una empresa de corretaje de bienes raíces, de un corredor de bienes raíces o de cualquier tipo de empresa que indique o que sugiera que es una persona regulada o que ejerce el negocio o actividad de corredor de bienes raíces en cualquiera de sus</p>	<p>El término de 30 días ya se encontraba regulado en el Decreto.</p>



	formas, debe estar previamente autorizada, mediante el otorgamiento de una Licencia, por la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces. La Licencia será otorgada mediante resolución motivada, en un término no mayor de 30 días hábiles.	
	Se prohíbe a los notarios públicos autorizar o expedir escrituras o la protocolización de pactos sociales o actas de las personas reguladas, sin la previa autorización de la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces. Esta prohibición se hace extensiva al Director del Registro Público de Panamá en la inscripción de dichos documentos.	
	La autorización a la que se refiere el párrafo anterior deberá estar consignada y suscrita por la persona que designe la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces para tal fin, en el documento que va a ser protocolizado, inscrito y/o autorizado. En el caso de actas de la persona jurídica regulada, la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces reglamentará los actos en que dicha autorización es necesaria.	
	<b>JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES</b>	
<b>Artículo 7.</b> 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:	<b>Artículo 3.</b> Créase en el Ministerio de Comercio e Industria la Junta Técnica de Bienes Raíces, en adelante JTBR, que tendrá a su cargo el control, autorización previa, fiscalización, supervisión, reglamentación y vigilancia de las personas naturales o jurídicas que se dediquen al negocio y/o actividad de corretaje de bienes raíces.	Se resaltan los cambios



	La JTBR actuará como máximo órgano de regulación y consulta y, estará compuesta por cinco miembros con derecho a voz y voto, así:	
El Ministro de Comercio e Industria, o la persona que él designe, quien la presidirá.	El Ministro de Comercio e Industria, o la persona que él designe, quien la presidirá.	
El Ministro de Vivienda, o la persona que él designe.	El Ministro de Vivienda, o la persona que él designe.	
El Ministro de Economía y Finanzas, o la persona que él designe.	El Ministro de Economía y Finanzas, o la persona que él designe.	
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.	Dos representantes, y sus suplentes, de los gremios o asociaciones de corredores bienes raíces con personería jurídica y un mínimo de diez (10) años de constitución y actividad, designados para un período de tres (3) años por el Órgano Ejecutivo y escogidos de ternas presentadas por dichos gremios.	Se resaltan los cambios
	La JTBR, previa convocatoria de la Secretaría, deberá reunirse por lo menos una vez al mes y el quórum reglamentario estará conformado por mayoría simple. Las decisiones de la JTBR serán adoptadas por mayoría simple.	
<b>Artículo 10. Son funciones de la Junta Técnica las siguientes:</b>	<b>Artículo 4.</b> Son funciones y facultades de la JTBR:	
Recibir y revisar la documentación presentada por el aspirante, para determinar si la misma cumple con lo establecido con este Decreto ley.  Tomar examen a los aspirantes a corredor de bienes raíces y evaluar los resultados obtenidos.		Esta sería una función de la secretaría (ver art. 48)
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.	Velar por el fiel cumplimiento de la ley y promover su divulgación, así como también la superación profesional de los corredores de bienes raíces, a través de	Se resaltan los cambios



	programas de capacitación continua.	
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.	Velar por 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.	
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.	Aprobar, el contenido del material de examen, programas y cursos de capacitación continua para aspirantes a la licencia de corredores de bienes raíces.	Se resaltan los cambios
	Conocer y resolver, en primera instancia, las investigaciones de oficio, las denuncias y quejas presentadas ante la Secretaría, por faltas a la ética e infracciones a la presente ley.	
	Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos ante la Secretaría por motivo de suspensión, cancelación o negación de licencia de corredor.	
8. Recomendar al Órgano Ejecutivo las reformas que crea convenientes.	Recomendar al Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Comercio e Industria las reformas que crea conveniente.	
	1. Crear las comisiones y subcomisiones que estime convenientes.	
	2. Dictar reglamentos y resoluciones, desarrollar el código de ética.	
	3. Crear convenios interinstitucionales.	
	4. Participar con derecho a voz y voto en las reuniones. Las actas de las reuniones y las resoluciones que se emitan deberán ser suscritas por el presidente y el secretario de la reunión.	
	5. Discutir, revisar y modificar el presupuesto anual de ingresos, gastos e inversiones de la	



	Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces.	
	6. Evaluar la modificación, en forma anual, de las tarifas de registro y regulación.	
	7. Evaluar los informes de desempeño en el desarrollo de las funciones de la Secretaría, la ejecución de los programas y proyectos.	
7. Aplicar 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. Aplicar las sanciones que se establecen en la presente ley y en sus reglamentos, y en el código de ética de los corredores de bienes raíces aprobado por la propia JTBR.	
	<b>Capítulo II</b>	
	<b>SECRETARÍA DE LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES</b>	
<b>Artículo 8.</b> 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 funcionario 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.	<b>Artículo 7.</b> La JTBR contará con una Secretaría adscrito al Ministerio de Comercio E Industrias, que estará a cargo de la Dirección de Comercio Interior, en adelante Secretaría. La Secretaría estará dirigida por un Secretario de Actas y Correspondencia.	
	La Jefa(e) de la Secretaría de la Junta Técnica de Bienes Raíces deberá reunir los siguientes requisitos:	
	1. Ser ciudadano panameño;	
	2. No haber sido condenado por autoridad competente, nacional o extranjera, por delitos contra el patrimonio económico, contra el orden económico, contra la	



	Administración Pública y/o contra la fé pública;	
	3. Ser graduado en derecho, con idoneidad, y contar con al menos [cinco (5)] años de experiencia en la actividad de bienes raíces;	
	4. No tener participación directa, ni indirecta, en empresa privada que se relaciones con las actividades o personas reguladas, ni con el ejercicio de sus funciones.	
	5. No poseer Licencia de Corredor de Bienes Raíces	
	6. La-(el) Jefa(e) de la Secretaría de la Junta Técnica participará con derecho a voz en las reuniones de la Junta Técnica de Bienes Raíces.	
	<b>Artículo 8.</b> Son funciones y facultades de la Secretaría de Actas y Correspondencia:	
	1. Recibir y revisar las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de corredor de bienes raíces.	
<b>Artículo 5.</b> 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 misma Junta Técnica de Bienes Raíces y, con ello, se agotará la vía gubernativa. Dicho	2. Expedir, mediante, resolución, las licencias de corredor de bienes raíces, que deberán ser firmadas por el presidente de la JTBR y el secretario. La resolución que niegue una solicitud de licencia de corredor de bienes raíces admitirá recurso de apelación ante la misma JTBR 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.	Esta labor ahora sería de la secretaria



<p>recurso deberá interponerse y sustentarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la respectiva resolución.</p>		
	<p>3. Emitir los certificados a nombre de la persona natural y/o jurídica con Licencia de Corredor de Bienes Raíces.</p>	
<p>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 quien 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</p>	<p>4. Cancelar de oficio o a solicitud de parte interesada, la licencia de corredor de bienes raíces a todo aquel a quien se le compruebe haberla obtenido fraudulentamente o a quienes no cumplan con la presente ley.</p>	<p>Esta labor ahora sería de la secretaria</p>
	<p>5. Planificar, programar dirigir y coordinar las labores del departamento.</p>	
	<p>6. Actuar como Secretaria de Actas y Correspondencia de la JTBR.</p>	
	<p>7. Llevar un registro nacional actualizado de corredores de bienes raíces, y de las denuncias y quejas presentadas y ser custodio de su expediente.</p>	
	<p>8. Presentar a la JTBR informes trimestrales sobre su desempeño en el desarrollo de sus funciones, programas y proyectos; que contengan como mínimo cuantas: (i) denuncias y solicitudes de licencia han sido presentadas, (ii) suspensiones y cancelaciones, (iii) notificaciones realizadas, (iv) avances en la ejecución del presupuesto, (v) avance en los procesos en general.</p>	



	9. Elaborar el anteproyecto de presupuesto, el informe anual de las actividades y proyectos de la Secretaría y someterlos a la consideración y aprobación de la JTBR;	
	10. Realizar inspecciones a solicitud de parte o de oficio con la finalidad de determinar si se ha infringido alguna disposición legal de esta ley y su reglamentación, para la cual podrá verificar los libros, cuentas y documentos, para determinar si cumplen con la ley, su reglamento y las normas correspondientes.	
	11. Hacer comparecer a cualquier persona que estime ha infringido disposiciones de la ley y su reglamentación.	
	12. Notificar las resoluciones.	
	13. Promover la divulgación de la ley y su reglamentación.	
	14. Cualquier otra que disponga la presente ley o su reglamentación.	
	<b>Capítulo I</b>	
	<b>CAPACITACIÓN DEL ASPIRANTE A CORREDOR DE BIENES RAÍCES</b>	
	<b>Artículo 9.</b> Las Asociaciones de Bienes Raíces reconocidas por el Estado Panameño, en su condición de instituciones especializadas, podrán impartir un Curso para el Examen de Corredor de Bienes Raíces.	
	La JTBR reglamentará mediante resolución, los requisitos que deberán cumplir dichas Asociaciones para impartir los Cursos para el Examen de Corredor de Bienes Raíces.	
	Igualmente, la JTBR reglamentará mediante resolución, los requisitos	



	que se deberán cumplir en relación a las capacitaciones que deben tomar los corredores de bienes raíces en el ejercicio de su actividad.	
	<b>Artículo 10.</b> Los exámenes serán practicados por la Junta Técnica de Bienes Raíces. Todos los planes de estudios para la capacitación del examen serán aprobados por la Junta Técnica de Bienes Raíces. Dichos planes contendrán, de tiempo en tiempo, las actualizaciones sugeridas periódicamente por las Asociaciones de Bienes Raíces.	
	Además de lo establecido en el este artículo, la Junta Técnica de Bienes Raíces reglamentará, mediante resolución, los parámetros que deberán cumplir los aspirantes a corredores de bienes raíces para obtener su licencia, lo que incluye, sin limitarlo, a aquellas capacitaciones y/o actualizaciones obligatorias para quienes posean una licencia de corredor de bienes raíces.	
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:	<b>Artículo 11.</b> Los cursos de capacitación para los aspirantes a corredores de bienes raíces deberán cumplir con el contenido establecido a continuación en esta ley y su reglamentación.	
1. Legislación vigente en materia de corretaje y de bienes inmuebles.	1. Legislación y la reglamentación de bienes raíces.	
. Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles. Tramitación de contratos de arrendamiento.	2. Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.	
	3. Código de Ética en el corretaje de bienes raíces.	



5. Zonificaciones urbanas.	4. Legislación sobre ordenamiento territorial y zonificación.	
	5. Legislación sobre materia de prevención de blanqueo de capitales	
	6. Ley de Propiedad Horizontal	
. Financiamientos.	7. Financiamiento bancario.	
	8. Análisis jurídico de los contratos.	
	9. Legislación fiscal sobre transferencia de bienes inmuebles.	
	10. Ley 23 del 2015	
	11. Leyes especiales de incentivos.	
	12. Contrato de servicios de bienes raíces.	
	<b>Artículo 12.</b> Aprobado el curso para aspirante de corredor de bienes raíces y/o las capacitaciones en temas referente a bienes raíces las asociaciones de corredores de bienes raíces, emitirán la constancia que certifique la aprobación satisfactoria del curso o programa aprobado por la JTBR.	
	<b>Artículo 13.</b> La JTBR, tendrá la facultad de actualizar y aprobar cualquier otro contenido del curso o programa que crea conveniente para la capacitación debida de los aspirantes y a los corredores de bienes raíces.	
	<b>Capítulo II</b>	
	<b>REQUISITOS PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE</b>	
	<b>CORREDORES DE BIENES RAÍCES</b>	
<b>Artículo 2.</b> Para ejercer la profesión de corredor de bienes de raíces en la República de Panamá se requiere poseer licencia de corredor de bienes	<b>Artículo 14.</b> Para ejercer la actividad de corredor de bienes raíces en la República de Panamá, se requiere poseer	



<p>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:</p>	<p>licencia vigente de corredor de bienes raíces.</p>	
<p>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.</p>	<p>La vigencia de la licencia de corredor de bienes raíces será indefinida a partir de su expedición. La JTBR reglamentará mediante resolución el costo y el periodo de la renovación.</p>	
<p><b>Artículo 3.</b> 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:</p>	<p><b>Artículo 15.</b> Las personales naturales que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces, deberán cumplir con los requisitos siguientes:</p>	
	<p>1. Cumplir con el proceso de capacitación previa que determine la ley y su reglamentación. Aportar certificación de que culminó los cursos relativos a la obtención de la licencia.</p>	
<p>Art. 2 Aprobar exámenes sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces.</p> <p>Art. 3 ... 3. Haber comprobado, mediante la presentación del examen respectivo ante la Junta Técnica de Bienes raíces, que posee los conocimientos necesarios de las</p>	<p>2. Comprobar, mediante la presentación del examen respectivo ante la JTBR, que posee los conocimientos necesarios de las materias señaladas en el artículo 11 anterior.</p>	



materias señaladas en el artículo 11 del presente Decreto Ley.		
	<p>3. Presentar con la solicitud, nota emitida por un corredor de bienes raíces con licencia de persona natural ("PN") o con licencia de persona jurídica ("PJ"), quien brindará al aspirante a corredor de bienes raíces una práctica profesional por el término de dos (2) años, contados a partir de la emisión de la licencia de corredor de bienes raíces. El corredor de bienes raíces deberá, al término de dos (2) años de la emisión de su licencia, presentar nota a la JTBR de que ha culminado la práctica profesional antes descrita, a fin de mantener la vigencia de la licencia otorgada. Cumplido este plazo y los requisitos antes descritos, la JTBR emitirá una certificación al corredor de bienes raíces, confirmado la vigencia de la misma. En el evento que el corredor no cumpla con el plazo y requisitos antes descritos, la licencia de corredor de bienes raíces quedará cancelada. En el evento que dicho PN o PJ desista de su propuesta o termine la práctica profesional durante el curso de los dos (2) años, éste deberá informarlo de inmediato a la JTBR a fin de que se tomen las acciones correspondientes, de conformidad con lo que mediante resolución, sea reglamentado por la JTBR en relación a esta materia.</p>	
	4. Poder y solicitud mediante apoderado legal.	Igual que reglamento
<p><b>Artículo 3.</b> ..... 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.</p>	5. 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, en este último caso, contar con permiso de trabajo vigente. Presentar copia autenticada de la cédula de identidad personal del solicitante, expedida por la Dirección de Cedulación del Tribunal Electoral.	
	6. Dos fotografías tamaño carné.	Igual que reglamento
Artículo 3:  ...2. Certificado 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.	7. Historial de antecedentes penales y policivos que certifique que el solicitante no ha sido condenado por delitos contra la fe pública contra el patrimonio, la administración de justicia, blanqueo de capitales, financiamiento al terrorismo o proliferación de armas de destrucción masiva de la República de Panamá y el de su país de origen, en caso de ser extranjero.	
	8. Certificación expedida por la Secretaría, que conste que no ha sido sancionado por práctica ilegal del corretaje de bienes raíces.	
	9. Completar el formulario declaración jurada de datos personales de corredor de bienes raíces.	
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.	10. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/. 10,000.00) ya sea en dinero, en bonos del Estado, de compañía de seguros, carta de garantía bancaria para responder ante el Estado por las sanciones que se le impongan de conformidad con esta ley, así como 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 y entregada a la Secretaría dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores a su vencimiento.	



Pagar timbres fiscales por la suma de veinticinco balboas (B/.25.00), a cargo del beneficiario, una vez la licencia haya sido aprobada.	11. Timbres fiscales por valor de veinticinco balboas (B/.25.00).	
Cumplir con cualesquiera otros requisitos que el Órgano Ejecutivo establezca o adicione en el futuro, en cumplimiento de este Decreto Ley.	12. Cumplir con cualesquiera otros requisitos que el Órgano Ejecutivo establezca o adicione en el futuro, en cumplimiento de esta 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.		
<b>Artículo 4.</b> 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:	<b>Artículo 16.</b> Las personas jurídicas que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces, deberán cumplir con los requisitos siguientes:	
	1. Poder y solicitud mediante apoderado legal.	Artículo 2 del Decreto
	2. Copia del pacto social donde establezca que su objeto es corretaje de bienes raíces.	
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.	3. 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 JTBR de que la misma está vigente y no ha sido sancionado por práctica ilegal del corretaje de bienes raíces. Todas las personas que ostenten la calidad de representante legal dentro de la sociedad deben contar con la licencia de corredor de bienes raíces.	
2. Certificado del Registro Público, en el cual se acredite la existencia legal de la sociedad, sus directores y dignatarios, vigencia y agente residente	4. Certificado de Registro Público de la sociedad, con una vigencia máxima de tres meses, que indique quienes son los directores, dignatarios, representante legal y los	



	apoderados generales.	
	5. Copia autenticada por la Dirección de Cedulación del Tribunal Electoral de la cédula de identidad personal y/o en caso de ser extranjeros copia autentica del pasaporte completo, de los directores y dignatarios. El pasaporte deberá ser autenticado por el agente diplomático o consular del país emisor del documento y apostillado por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Panamá.	
	6. Los directores, dignatarios, representante legal y apoderado general deben comprobar la ausencia de antecedentes penales y de procesos pendientes mediante la presentación de las certificaciones expedidas por la Dirección de Investigación Judicial. Los directores y dignatarios de que no sean de nacionalidad panameña deben aportar además los Certificados de Ausencia de Antecedentes Penales y de Procesos Pendientes expedidos por las autoridades competentes de su país de origen.	
	7. Completar formulario de declaración jurada donde conste quiénes son sus socios, accionista, directores y dignatarios.	
	8. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/. 10,000.00) ya sea en dinero, en bonos del Estado, de compañía de seguros o carta de garantía bancaria, para responder ante el Estado por las sanciones que se le impongan de conformidad con esta ley, así como 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 y entregada a la Secretaría dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores a su vencimiento.	
	<b>Parágrafo:</b> Un corredor de bienes raíces podrá ejercer sólo la representación legal de una sociedad o empresa con licencia de corredor de bienes raíces.	
	El Representante Legal de una empresa corredora de bienes raíces está obligado a:	
	1. Desempeñar su cargo de forma habitual en la empresa que representa y para la cual ha registrado su licencia en la Junta Técnica de Bienes Raíces;	
	2. Tener conocimiento de las funciones, obligaciones y responsabilidades que asumirá al ser autorizado y mantenerse como Representante Legal de la empresa a la cual se le ha otorgado una licencia;	
	3. No renunciar a su cargo sin la previa notificación a la Junta Técnica de Bienes Raíces. El acta de la persona jurídica mediante la cual se pretenda cambiar un Representante Legal registrado deberá llevar la autorización de la Junta Técnica de Bienes Raíces con el fin de verificar que quien sea nombrado como Representante Legal cumpla los requisitos de ley aquí establecidos;	Actualmente se establece en el Decreto Ejecutivo, una simple comunicación.
	4. No delegar en personas no autorizadas, ni dentro ni fuera de la empresa, que no mantengan licencia de corredor de bienes raíces, según se trate la función que se pretende delegar y que sean de responsabilidad exclusiva del Representante Legal;	



	5. Velar que todas las personas que laboren en la empresa cumplan con las normas legales y reglamentarias a que están sujetas, debiendo ejercer para ello el más amplio control y seguimiento en el ejercicio de sus actividades;	
	6. Supervisar y ejercer la responsabilidad del corredor de bienes raíces, principiante, durante su práctica profesional de dos (2) años, a la que hace referencia el artículo 14 anterior;	
	7. Cualesquiera otros requisitos relacionados a su cargo y actividad, que la JTBR reglamente mediante resolución.	
	<b>Artículo 17.</b> Las personas jurídicas con licencia expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces únicamente podrán contratar personal que posea licencia respectiva para ocupar el cargo y ejercer las funciones de corredor de bienes raíces. El resto del personal que no posea las licencias antes descritas, ejercerán funciones no reguladas por esta ley.	
<b>Artículo 16.</b> 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 de el presente Decreto ley, tendrán un plazo de seis meses para obtener su idoneidad de conformidad con este Decreto Ley.		
	<b>Artículo 18.</b> Las personas naturales y jurídicas que obtengan una licencia de corredor de bienes raíces, tienen la obligación de desempeñar sus funciones con aquella diligencia y cuidado que los las personas emplean	



	ordinariamente en sus negocios propios, cumpliendo las disposiciones que estable la Ley y códigos, sin limitarse a:	
	1. Desempeñar su cargo y ejercer sus funciones bajo una observancia estricta de principios éticos, buena conducta comercial y transparencia, evitando cualquier tipo de conflicto de interés que pueda presentarse;	
	2. Aplicar correctamente la política de "Conozca a su Cliente", obteniendo y confirmando toda la información relevante de los mismos;	
	3. Dar trato justo y equitativo a todos los clientes;	
	4. Cumplir con cualquier otra responsabilidad inherente a su actividad de conformidad con la Ley, códigos y demás normas que lo regulen.	
	<b>Capítulo III</b>	
	<b>FORMALIDADES EN EL CONTRATO DE BIENES RAÍCES</b>	
	<b>Artículo 19.</b> El contrato de servicios de bienes raíces será perfecto perfeccionado desde el momento en que haya acuerdo entre el corredor y el cliente. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado por escrito. En dicho contrato las partes incluirán su información de contacto, lo que incluye sin limitarlo a, correos electrónicos, números de teléfono, dirección para entrega de misivas y notificaciones.	
	<b>Artículo 20</b> Los contratos de corretaje de bienes raíces podrán contener cláusulas de exclusividad. Si durante la vigencia de la cláusula de exclusividad el cliente realiza el	



	negocio de bienes raíces por sí mismo o por intermedia persona, el corredor que tenga la exclusividad tendrá derecho a la totalidad de la comisión prevista, salvo pacto en contrario.	
	<b>COMISIONES Y HONORARIOS</b>	
	<b>Artículo 21.</b> Del pago de la comisión y honorarios:	
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.		
	1. El corredor de bienes raíces tendrá derecho a cobrar honorarios por la gestión en negocios de bienes raíces aun cuando no se haga efectiva la venta o alquiler, siempre que se haya pactado por escrito. Estos honorarios deben ser pactados con anterioridad al inicio del negocio de bienes raíces y serán deducidos de la comisión final en caso de realizarse la venta o alquiler, salvo pacto en contrario.	
	2. En el caso de que el corredor de bienes raíces, haya mostrado u ofrecido un bien inmueble para su compra o arrendamiento a un cliente potencial, y el negocio de bienes raíces se realice posteriormente entre las mismas partes sin la participación del corredor, el cliente deberá cancelar al corredor la totalidad de la comisión pactada o legal que corresponda, salvo pacto en contrario. El término de esta limitación será de hasta un (1) año a partir de que el corredor de bienes raíces realice las gestiones	



	entre las mismas partes y la propiedad.	
	<b>Artículo 22.</b> En los Contratos de Promesa de Compraventa y Contratos de Compraventa se permitirá incluir en la forma de pago de la transacción, el pago en concepto de Comisión al Corredor o corredores de Bienes Raíces que intervengan en la transacción, para que puedan recibir el correspondiente pago mediante cesión del Vendedor de la Carta de Promesa de Pago Irrevocable emitida por el banco del Comprador.	
	<b>Artículo 23.</b> Sin perjuicio del artículo anterior, el corredor de bienes raíces podrá acogerse a la tarifa mínima para la venta, la cual será, <b>salvo pacto en contrario, de 5% sobre el precio de venta y la suma equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento. En el caso de alquiler comercial de más de cinco (5) años, serán tres (3) meses de comisión.</b>	
	<b>Artículo 24.</b> La gestión del corredor de bienes raíces culmina, en el caso de venta de un inmueble, al momento que las partes suscriben la escritura pública de compraventa de dicho inmueble y, en el caso de arrendamiento, al momento de firma del contrato de arrendamiento y entrega de las sumas iniciales pactadas en el mismo. El corredor de bienes raíces no estará obligado a devolver la comisión percibida en el evento de terminación de dichos contratos antes de su perfeccionamiento o, de terminarse el alquiler antes del tiempo pactado. En estos casos, el corredor de bienes raíces podrá ofrecer gestionar de nuevo el	



	alquiler cobrando una comisión proporcional negociable entre las partes.	
	<b>Artículo 25.</b> En el caso de contratos de arrendamiento comerciales y residenciales con plazos mayores a un año, el corredor de bienes raíces podrá negociar con el propietario del inmueble, el pago de una comisión por cada año de arrendamiento ("alquileres multianuales"), comisión que corresponderá a una suma no inferior al 50% del valor de un mes de canon de arrendamiento.	
	<b>PRESENTACIÓN DE LAS DENUNCIAS O QUEJAS</b>	
	<b>Artículo 27.</b> Toda denuncia o quejas, por infracción a la presente ley y su reglamentación deben ser dirigidas por escrito a la JTBR y presentado ante la Secretaría.	
	Las denuncias deberán constar por escrito y reunir los siguientes requisitos:	
	1. Poder notariado o memorial presentado por el afectado dirigido a la JTBR, indicando las generales completas de la parte denunciante, entre ellas: nombre y apellido, número de cédula; el número de licencia, si trata de corredor de bienes raíces, domicilio completo y teléfono. De ser persona jurídica se deberá adicionar: nombre, datos de inscripción en el Registro Público, domicilio completo y teléfono, nombre de su Represente Legal, número de cédula, domicilio completo y teléfono.	
	2. Nombre y apellido del denunciado, domicilio y/o teléfonos donde localizarle, y si lo tuviera número de cédula o	



	<p>pasaporte en caso de ser extranjero. De ser persona jurídica se deberá adicionar: nombre, datos de inscripción en el Registro Público, domicilio completo y teléfono, nombre de su representante legal, y número de cédula, si lo tuviese.</p>	
	<p>3. Los hechos en que se fundamenta la denuncia.</p>	
	<p>4. Las disposiciones legales que se consideran infringida.</p>	
	<p>5. Las pruebas que obren en poder del denunciante.</p>	
	<p><b>Capítulo II</b></p>	
	<p><b>PROCEDIMIENTO DE LAS DENUNCIAS Y QUEJAS</b></p>	
	<p><b>Artículo 28.</b> Presentada la denuncia que cumpla con los requisitos establecidos en esta ley, la misma será admitida mediante resolución emitida por la Secretaría; la cual será notificada personalmente a las partes. El denunciado deberá contestar la denuncia en el término de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, aportando las pruebas que estime necesarias.</p>	
	<p><b>Artículo 29.</b> La JTBR, otorgará un periodo no menor de ocho (8) días calendarios ni mayor de veinte (20) días calendario para practicar las pruebas. Vencido este término las partes tendrán un plazo común de cinco (5) días hábiles para presentar sus alegatos finales por escrito.</p>	
	<p>Una vez presentado los alegatos a la JTBR, se pronunciará dentro de los treinta (30), días hábiles siguientes, mediante resolución debidamente motivada el mérito de la denuncia, para lo cual se sujetará en lo referente a la aplicación de las sanciones a lo</p>	



	dispuesto por esta ley y su reglamentación.	
	<b>Artículo 30.</b> La resolución de apertura y la de fondo deberá ser notificada personalmente a las partes. Si la parte que hubiere de ser notificada personalmente no fuera localizada en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designado por ella, en dos días distintos, será notificada por edicto que se fijará en la puerta de dicha oficina y en el mural de la Secretaría y se dejará constancia en el expediente de dicha fijación, firmando el secretario y el notificador o quien haga sus veces.	
	Una vez cumplidos estos trámites quedará hecha la notificación, y ella surte efectos como si hubiere sido efectuada personalmente.	
	<b>Capítulo III</b>	
	<b>INVESTIGACIONES DE OFICIO</b>	
	<b>Artículo 31.</b> La JTBR, podrá de oficio verificar si las personas naturales que se encuentren realizando el oficio de corredor de bienes raíces cuentan con la debida licencia, igualmente podrá inspeccionar a las personas jurídicas y/o empresas que realicen estas actividades. Adicionalmente, <a href="#">podrá solicitar el apoyo de otras entidades como el Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral y el Servicio Nacional de Migración.</a>	
	<b>Artículo 32.</b> En todas las diligencias de inspección y/o verificaciones efectuadas por los inspectores de bienes raíces, levantará un acta que contendrá como mínimo:	
	1. Las generales de la persona natural o jurídica y en el caso de ser corredor de bienes	



	raíces deberá aportar su número de licencia.	
	2. Las posibles infracciones o anomalías encontradas durante la diligencia.	
	Una vez culminada la diligencia, se le entregará copia del acta a la persona natural o al encargado de la persona jurídica, para que concurra y presente sus descargos, pruebas y alegaciones dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se le entregó el acta.	
	<b>Capítulo IV</b>	
	<b>RECURSOS</b>	
	<b>Artículo 33.</b> Las resoluciones emitidas por la JTBR admiten recurso de reconsideración ante la JTBR que deberán interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de dicha resolución. Notificada la resolución que resuelve el recurso se entenderá agotada la vía gubernativa.	
	<b>Artículo 34.</b> Las resoluciones emitidas por la Secretaría admiten recurso de reconsideración ante la Secretaría, y podrán apelarse ante la JTBR. Ambos recursos deberán interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de dicha resolución. Notificada la resolución que resuelve el recurso de apelación se entenderá agotada la vía gubernativa.	
	<b>TÍTULO V</b>	
	<b>IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES</b>	
	<b>Capítulo I</b>	



	<b>IMPEDIMENTOS</b>	
<b>Artículo 9.</b> 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.	<b>Artículo 35.</b> Los miembros de la JTBR estarán impedidos para conocer de los negocios en que tengan interés o que se relacionen con su cónyuge, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Le corresponde decidir a los demás miembros de la JTBR de oficio o a petición de parte, podrá decretar el impedimento y designar al suplente respectivo.	
	<b>Artículo 36.</b> Se encuentran impedidos para ejercer la actividad de bienes raíces y/o para desempeñarse como directores, dignatarios, representantes legales, accionista y gerentes de empresas dedicadas a la actividad de bienes raíces las siguientes personas:	
	1. Las que hayan sido condenadas o tienen procesos pendientes en materia judicial por la posible comisión de delitos contra la fe pública contra el patrimonio, la administración de justicia, blanqueo de capitales, financiamiento al terrorismo o proliferación de armas de destrucción masiva o delitos financieros en la República de Panamá y en su país de origen.	
	2. Las personas que hayan sido sancionado o mantiene procesos administrativos pendientes por práctica ilegal del corretaje de bienes raíces.	
	<b>Capítulo II</b>	
	<b>RECUSACIONES</b>	



	<b>Artículo 37.</b> Si el miembro de la JTBR en quien concurre alguna causal de impedimentos no la manifiesta dentro del término legal, la parte a quien interese su separación puede recusarlo en cualquier estado de la respectiva instancia, hasta dentro de los dos (2) días siguientes al vencimiento del último trámite.	
	La recusación no será procedente si el que la promueve ha hecho alguna gestión en el proceso después de iniciado éste siempre que la causal invocada sea conocida con anterioridad a dicha gestión.	
	<b>Artículo 38.</b> La facultad de recusar al miembro de la JTBR encargado de decidir el proceso se extingue con el pronunciamiento de la resolución final, aun cuando esté sujeta a recurso.	
	<b>Artículo 39.</b> Le corresponde decidir a los demás miembros de la JTBR, las recusaciones que se presenten contra alguno de sus miembros.	
	<b>Capítulo III</b>	
	<b>LIMITACIONES</b>	
	<b>Artículo 40.</b> Se prohíbe a los corredores de bienes raíces lo siguiente:	
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	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	



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.	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	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.	
	3. Proporcionar información falsa alterada e incompleta a la JTBR, o a sus clientes.	
	4. Incurrir en fraude, representación falsa, y propaganda engañosa.	
	5. Retener la comisión de otro corredor de bienes raíces en transacciones conjuntas.	
	6. Contratar como intermediarios a personas que no tenga la licencia vigente de corredor bienes raíces.	
	7. La práctica de la profesión de corredor de bienes raíces de manera desleal.	
	8. Incurrir en competencia desleal.	
	9. Anunciar ofrecer, publicitar o promocionar los servicios de bienes raíces sin incluir el número de licencia de corredor de bienes raíces vigente.	
	10. Ejercer la actividad de bienes raíces, cuando la fianza de cumplimiento esta vencida.	
	11. Incurrir en delitos contra la fe pública contra el patrimonio, la administración de justicia, blanqueo de capitales, financiamiento al terrorismo o proliferación de armas de	



	destrucción masiva o delitos financieros en la república de Panamá y en su país de origen.	
	12. Los corredores de bienes raíces ya sean personas naturales, o si se trata del representante legal, directores o dignatarios de una persona jurídica, no podrán alquilar, ni prestar su licencia de bienes raíces, ni permitir que otra persona utilice su número de licencia de corredor de bienes raíces.	
	13. Los corredores de bienes raíces ya sean personas naturales, o si se trata del representante legal, directores o dignatarios, no podrán ayudar o vincularse con terceros para permitir que estos, ejerzan ilegalmente la profesión de bienes raíces.	
	<b>Artículo 41.</b> Todos los anuncios, publicidad o letreros que ofrezcan para su venta o arrendamiento bienes inmuebles por cualquier medio, radial, escrito, televisivo, o tecnológico deben contener de manera expresa el número de licencia del corredor de bienes raíces responsable.	
	<b>Artículo 42.</b> Las empresas dedicadas a promocionar anuncios de bienes inmuebles por cualquier medio, radial, escrito, televisivo, o tecnológico, aunque su negocio no sea el de corredores de bienes raíces, son solidariamente responsables de solicitar y publicar el número de licencia del corredor de bienes raíces que solicita la publicación. El incumplimiento de esta norma conlleva las sanciones correspondientes establecidas	



	mediante la ley y su reglamentación.	
	No obstante, será responsabilidad del corredor de bienes raíces, suministrar la información veraz al anunciante.	
	<b>Capítulo IV</b>	
	<b>SANCIONES</b>	
<b>Artículo 13.</b> La Junta Técnica queda facultada para imponer las sanciones contempladas en esta Decreto Ley y las que se fijen en los diferentes reglamentos que desarrollen el presente Decreto ley, atendiendo a la gravedad de la infracción. Entre ellas, las siguientes:	<b>Artículo 43.</b> La Junta Técnica de Bienes Raíces, a través de su Secretaría, queda facultada para imponer las sanciones contempladas en esta ley, atendiendo a la gravedad de la falta o infracción cometida. Dichas sanciones podrán ser aplicadas a las personas naturales o jurídicas, reguladas en esta ley y aquellas que violen la ley por ejercer la profesión de forma ilícita. En los casos de incumplimiento a las disposiciones de esta ley y su reglamento se aplicarán las siguientes sanciones, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 286 del Código Penal, según fuere el caso:	
1. Amonestar, verbalmente o por escrito, por faltas a la ética profesional	1. Amonestación verbal o por escrito.	
3. Suspender temporal o definitivamente la licencia otorgada, dependiendo de la gravedad de la actuación.	2. Suspensión y cancelación de la licencia.	
2. Imponer multas de cien balboas (B/.100.00) hasta diez mil balboas (B/.10,00.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones de el presente Decreto Ley	3. Multas que oscilan entre cien balboas (B/. 100.00) hasta diez mil balboas (B/. 10,00.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones de la presente ley.	
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	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	



conformidad con ese Decreto Ley. Esta multa se aplicará sin perjuicio de la acción penal correspondiente.	raíces sin estar autorizadas para hacerlo. 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 garantizara 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.	5. Remitir al Ministerio Público la actuación, tanto de los corredores como de aquellos que infrinjan la presente ley, que pueda ser considerada como delito, para que se determina la posible responsabilidad penal del infractor.	
	En adición a las sanciones antes descritas, la Junta Técnica de Bienes Raíces, a través de su Secretaría, queda facultada para imponer sanciones y/o multas cuyas sumas serán reglamentadas por la JTBR mediante resolución, de tiempo en tiempo. A su vez, la Junta Técnica de Bienes Raíces, a través de su Secretaría, queda facultada para ratificar las sanciones y/o multas impuestas por resoluciones emitidas con anterioridad al presente documento. Entre las multas a imponer están:	
	<b>1. Multa por el uso no autorizado de la palabra Bienes Raíces.</b> A las personas naturales o jurídicas que violen el artículo 3 de la presente Ley.	
	<b>2. Multa por pagar honorarios a una persona natural o jurídica sin Licencia.</b> A las personas naturales o jurídicas que paguen honorarios a personas o	



	sociedades no autorizadas por la Junta Técnica de Bienes Raíces.	
	Las sanciones aplicadas en virtud de esta ley serán publicadas en la Gaceta Oficial, pero solo para fines de conocimientos público.	
	<b>Parágrafo.</b> En los casos de suspensión, el corredor de bienes raíces no podrá ejercer mientras permanezca la suspensión.	
	<b>Artículo 44.</b> En caso de la no renovación de la fianza anualmente, la Secretaría podrá suspenderla provisionalmente por un término de seis meses, si el corredor de bienes raíces no renueva la fianza, dentro del plazo de seis meses se 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. El corredor de bienes raíces que le sea cancelada la licencia, de optar por obtener la licencia, deberá participar nuevamente de los cursos, capacitaciones y deberá aprobar el examen que trata la presente ley.	
	<b>Artículo 45.</b> El Juzgado Ejecutor del Ministerio de Comercio e Industria, queda facultado para el cobro de las multas que se impongan a los corredores de bienes raíces y a las personas naturales o jurídicas que, en cualquier forma, se dediquen al negocio de corretaje de bienes	



	raíces sin estar autorizadas para hacerlo.	
	<b>Artículo 46.</b> El Ministerio de Comercio e Industria, vía la JTBR, creará los convenios que estime convenientes con otros ministerios e instituciones públicas y privadas en pro de que las sanciones impuestas a los corredores de bienes raíces y a las personas naturales o jurídicas que, en cualquier forma, se dediquen al negocio de corretaje de bienes raíces sin estar autorizadas para hacerlo, puedan ser aplicadas efectivamente.	
	<b>TITULO VII</b>	
	<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.</b>	
	<b>Artículo 47.</b> Le corresponde a la JTBR, desarrollar el contenido del examen, las actualizaciones del material.	
	<b>Artículo 48.</b> Le corresponderá a la Secretaría aplicar el examen a los aspirantes a corredores de bienes raíces.	
	<b>Artículo 49.</b> En todo lo no previsto expresamente en esta ley, regirán supletoriamente las mismas disposiciones del Código de Comercio y la Ley 38 de 2000, sobre procedimiento administrativo que no resulten incompatibles.	
	<b>Artículo 50.</b> La presente ley deroga en todas sus partes el Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999.	



	<b>Artículo 51.</b> Esta ley empezará a regir desde su promulgación.	
<b>Artículo 17.</b> 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.		

