Sin Vigencia

LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA

LEY N°. 602, aprobada el 29 de mayo de 2007

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 132 del 12 de julio de 2007

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
PRINCIPIOS

Artículo 1.- Objetivos. La presente Ley tiene como objetivos:
a) Regular la actividad de Comercio de bienes raíces, los requisitos para su ejercicio, los derechos y obligaciones de los corredores y agentes, el contrato de corretaje y la regulación de las partes que en el intervienen.

b) Proteger la relación jurídica entre el contratante y el corredor de bienes raíces o sus agentes, que permita desarrollar la confianza del mercado inmobiliario, derivado del negocio jurídico que surge con motivo de la intermediación de los corredores de bienes raíces o sus agentes; y

c) Proteger al público consumidor con el fin de asegurarle que el prestador del servicio de correduría de Bienes Raíces tiene la capacidad necesaria para prestar dicho servicio.

Artículo 2.- Para efectos de la presente ley se entiende por:

a) Negocio Jurídico de Bienes Raíces: Es la transacción mediante la cual, un

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

corredor o agente, realiza gestiones encaminadas a comercializar bienes inmuebles, propiedad de una tercera persona o que están bajo custodia de apoderado legalmente constituido. Tal vinculación contractual tiene como objetivo, procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento, compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.

b) Corredor de Bienes Raíces: Es la persona natural o jurídica intermediaria entre el propietario o apoderado de un bien inmueble y una o más personas interesadas en adquirir o enajenar el bien mismo, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

c) Agentes de Bienes Raíces: Es la persona natural que realiza su función por cuenta de un corredor de bienes raíces, quién es su autoridad responsable y por lo que obtiene una retribución por sus servicios en las condiciones previamente acordadas con aquél.

d) Contratante o Interesado: Es la persona natural o jurídica que se vincula con corredor de bienes raíces, directamente o por medio de un agente de este último, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

e) Cliente: Es la persona natural o jurídica que se vincula a un corredor de bienes raíces para adquirir los servicios de intermediación de éste, con el propósito de obtener un inmueble bajo cualquiera de las figuras jurídicas establecidas en el acápite a) del presente artículo.

f) Comisión: Es la retribución económica que percibe el corredor por las gestiones de comercialización o corretaje que realiza a favor del contratante o interesado. Esta comisión será pagada al corredor una vez que se perfeccione el contrato que se deriva de la acción del corretaje. El corredor tendrá derecho a esta comisión cuando habiendo realizado todas las diligencias en procura del perfeccionamiento del contrato derivado de la acción de corretaje, éste no se lleve a efecto por causa imputable al dueño o apoderado del bien inmueble.

g) Contrato de Corretaje: Es el acuerdo de voluntades entre el contratante y el corredor para realizar un negocio jurídico de bienes raíces. La naturaleza jurídica del contrato de corretaje es comercial y se caracteriza porque es consensual, bilateral, sinalagmático y engendra obligaciones puras y simples para las partes. Su finalidad es procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento, compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.

Artículo 3.- Actividades Colaterales. Los corredores de bienes raíces podrán ejercer actividades colaterales relacionadas con bienes inmuebles, tales como avalúo,

asesoría técnica, administración, promoción, mantenimiento.

Artículo 4.- De la Comisión. El monto de la retribución económica a que hace referencia la definición de Comisión, salvo pacto en contrario, se regirá por lo establecido a continuación:

1. Cuando se perfeccione el contrato de Compra – Venta, o cualquier otro tipo de contrato a excepción del arrendamiento, la comisión por dicho servicio, será lo pactado entre las partes.

2. Cuando se contrate para arrendamiento de un bien inmueble, la comisión máxima será el equivalente a un mes del precio de la renta como comisión por contrato de alquiler, siempre que el contrato de arrendamiento se celebre por un plazo de un año o más. Si el plazo del contrato es inferior a un año, la comisión se fijará proporcionalmente en relación con el número de meses o fracción mayor a quince días.

Artículo 5.- Honorarios Adicionales. Genera honorarios a favor del corredor, las actividades colaterales relacionadas a la correduría de bienes raíces, tales como avalúo, asesoría técnica, administración, promoción y mantenimiento, entre otros.

CAPÍTULO II
ÁMBITO DE LA LEY

Artículo 6.- Ámbito de Aplicación. Esta Ley será aplicable a todas aquellas personas que ejerzan en el territorio de la República como corredor o como agente de bienes raíces, conforme lo establece la presente Ley. Para poder ejercer la actividad de correduría de bienes raíces en la República, con las garantías previstas en la presente Ley, es preciso que se posea la licencia de corredor o de agente de bienes raíces, expedida por el Consejo Técnico de Bienes Raíces.

Artículo 7.- Actividades Excluidas de la Presente Ley. No se considerarán como actividades de correduría previstas en la presente ley, las negociaciones relacionadas con bienes raíces, cuando las realicen los propietarios o mandatarios de los mismos, directamente o por medio de sus representantes legales de carácter general o especial, salvo en el caso de estos últimos, si se comprueba que bajo la forma del mandato se encubre un ejercicio habitual de la correduría.

Asimismo, no se considerarán actividades de correduría las realizadas por propietarios o personas que ejerzan actividades colaterales con bienes inmuebles como las mencionadas en el artículo 3 de la presente ley.

TÍTULO II
RÉGIMEN JURÍDICO DEL CORREDOR Y DEL AGENTE DE BIENES RAÍCES

CAPÍTULO I
REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA CORREDURÍA

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

Artículo 8.- Para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces en la República de Nicaragua, se requiere poseer licencia de corredor de bienes raíces. Para ello, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Aprobar el correspondiente examen sobre los conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces.

2. Cumplir con los requisitos que establezcan la presente ley y su reglamento.

Artículo 9.- Las personas naturales que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán de cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo anterior:

a) Ser ciudadano Nicaragüense, por nacimiento o por naturalización con domicilio permanente en el país, o extranjero con residencia permanente legal en Nicaragua y que ostente la correspondiente cédula de residencia, sin restricción laboral;

b) Ser mayor de edad;

c) No haber sido condenado, durante los últimos cinco años, por delito en el ejercicio de su actividad comercial, o en perjuicio de la confianza pública de la administración de bienes, o por cualquier otro delito que afecte la posible confianza del usuario en la prestación del servicio; los Juzgados de Distrito Penal del Domicilio del interesado en la licencia, expedirán la certificación correspondiente;

d) Récord de policía;

e) Haber cursado una carrera universitaria o Técnica Superior;

f) Haber comprobado, mediante la presentación del examen respectivo, que posee los conocimientos necesarios de las materias y poseer certificado de aprobación de dicho curso.

Artículo 10.- Aquellos solicitantes que comprueben haber ejercido en forma continua la profesión de corredor de bienes raíces durante un período no menor de cinco años, previo a la vigencia del a presente ley, quedarán eximidos de la obligación de presentar los exámenes aquí señalados.

Artículo 11.- Para ejercer la actividad de agente de bienes raíces, se requiere cumplir con los requisitos establecidos en los incisos a) b) c) y d) del artículo 9 de la presente ley, de haber aprobado un examen de conocimientos aplicado por el corredor de bienes raíces y ser bachiller.

Asimismo, deberá obtener carné y una constancia del corredor de bienes raíces que lo

contrata, autorizándolo a trabajar bajo responsabilidad y mandato de éste.

Artículo 12.- Facultad de Fiscalización, Otorgamiento, Suspensión y Cancelación de las Licencias

Créase la comisión técnica de bienes raíces, adscrita al Ministerio de Fomento, Industria y Comercio en adelante denominada Comisión Técnica, compuesta por cinco miembros, de la forma siguiente:

1. El Director General de Competencia y Transparencia en los Mercados del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio, quien la presidirá.

2. El Director General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

3. Un delegado de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil designado por la Corte Suprema de Justicia.

4. El Director General de Urbanismo de la Alcaldía de Managua.

5. Un representante de la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces designado para un período de tres años, nombrado por el Poder Ejecutivo de una terna presentada por dicha organización.

Los integrantes de la Comisión Técnica deberán acreditar a su respectivo suplente ante la misma. Ninguno de sus miembros devengará salario, dieta o emolumento de tipo alguno por el ejercicio de este cargo.

La Comisión Técnica será la entidad facultada para otorgar, fiscalizar, suspender y cancelar las licencias del corredor de bienes raíces.

De toda resolución, acto o dictamen emitido por la Comisión Técnica, los afectados podrán hacer uso del sistema de recursos establecidos en la Ley No. 290 y su reglamento, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Artículo 13.- Secretaría de Actas y Correspondencia. La Comisión Técnica contará con una Secretaría de Actas y Correspondencia, que estará a cargo de la Dirección General de Competencia en los Mercados del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio, la cual designará de entre sus funcionarios al encargado del desempeño de tal función. Las actas de las reuniones y las resoluciones que se emitan deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario actuante. La Comisión Técnica, deberá reunirse por lo menos una vez al mes, previa convocatoria de su Presidente.

Artículo 14.- De los Impedimentos. Los miembros de la Comisión Técnica estarán impedidos para conocer de los negocios en que tengan interés o que se relacionen

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

con sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. La Comisión Técnica de oficio o a petición de parte, podrá decretar el impedimento y designar al suplente respectivo.

Artículo 15.- Son funciones de la Comisión Técnica de Bienes Raíces, las siguientes,

1. Recibir y revisar la documentación presentada por el aspirante a corredor de bienes raíces, para determinar si la misma cumple con lo establecido por la presente ley.

2. Velar por el fiel cumplimiento de la presente ley y promover su divulgación, así como también la superación profesional de los corredores de bienes raíces, a través de programas de estudios continuos.

3. Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética para lo cual adoptará un código de ética.

4. Aprobar, programar y reglamentar los exámenes que han de presentar los aspirantes a corredor de bienes raíces, con el objeto de comprobar que éstos poseen la preparación y los conocimientos necesarios para el ejercicio de la profesión.

5. Tomar examen a los aspirantes a corredor de bienes raíces y evaluar los resultados obtenidos.

6. Expedir, mediante resolución, las licencias de corredor de bienes raíces, que deberán ser firmadas por el presidente de la Comisión Técnica y el secretario respectivo.

7. Decretar y aplicar las sanciones que se establecen en la presente ley.

8. Recomendar las reformas al ordenamiento jurídico relativo al corretaje de bienes inmuebles, que crea conveniente.

9. Dictar su reglamento interno o reformarlo en su caso.

10. Las demás que le confiera la presente ley y su reglamento.

Artículo 16.- Expedición de la Licencia. La Comisión Técnica, una vez comprobado que el solicitante ha cumplido con los requisitos exigidos por la presente ley, a solicitud de parte expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta días hábiles, contado a partir del momento en que se hubiese cumplido con tales requisitos. La vigencia de la licencia será de cinco años a partir de su expedición.

Finalizado el plazo de vigencia de la licencia, los corredores que hayan ejercido la profesión, podrán solicitar su renovación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

1) Haber participado en seminarios de actualización impartido por el Comité Técnico o por la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces, los que deberán de certificar la participación del corredor.

2) Actualizar los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del artículo 9 de la presente ley.

La licencia tendrá un valor correspondiente al costo del material y a los gastos administrativos que se incurran en la expedición de la misma.

Artículo 17.- Suspensión de la Licencia. Sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes, la Comisión Técnica podrá suspender la licencia al corredor, por períodos de uno a doce meses, en los siguientes casos:

a) Cuando falte a sus deberes o quebrante de cualquier forma, la buena fe o la lealtad debida.

b) Cuando incumpla con lo estipulado en esta ley y su reglamento.

c) Por pérdida de alguna de las condiciones requeridas para obtener la licencia, hasta subsanar tal situación.

Asimismo, la Comisión Técnica, por el mismo período, podrá mandar a suspenderla actividad ejercida por un agente de bienes raíces, cuando éste incurra en cualquiera de las causales establecidas en los incisos a) y b) del presente artículo. Esta resolución será de estricto cumplimiento tanto por el agente como por el corredor contratante.

Artículo 18.- Pérdida de la Licencia. Perderá su condición de corredor de bienes raíces autorizado, quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Por condena firme en su contra por el tipo de delitos indicados en el arto. 9, Inciso c) de la presente ley.

b) Renuncia a la licencia;

c) Cuando el corredor sea reincidente en la violación de cualquiera de los acápites del artículo 17 de la presente ley.

CAPÍTULO II
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CORREDOR Y DEL AGENTE

Artículo 19.- Son derechos de los corredores y agentes de bienes raíces:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

a) Cobrar la comisión pactada por sus servicios, cuando éstos han dado por resultado el perfeccionamiento del negocio para el cual fue contratado. También tendrán derecho a la comisión, cuando no se celebre el negocio por causas imputables al contratante.

b) Asociarse en organismos privados y públicos para defender sus intereses.

c) Ejercer todos los derechos y prerrogativas establecidas en la presente ley y su reglamento.

Artículo 20.- Obligaciones de los corredores y agentes:

a) Cumplir con las disposiciones de esta ley y su reglamento;

b) Observar, en el ejercicio de su profesión, una conducta que se ajuste rigurosamente a los principios éticos de acuerdo a la presente ley y su reglamento;

c) Acatar las disposiciones y resoluciones de la Comisión Técnica.

d) Cumplir fiel y diligentemente con los compromisos adquiridos con el contratante y el cliente en el marco de la relación contractual existente; y en general mostrar el comportamiento ético propio de su actividad. La fidelidad, confidencialidad y buena fe en los negocios son parte fundamentales y de obligatoria observancia en la relación corredor, agente, contratante y cliente.

e) Identificarse mediante un carné expedido por la Comisión técnica, en el cual se hará constar que su licencia se encuentra al día.

f) Verificar la capacidad legal y legitimación de sus clientes, así como la correcta identificación, estado, características, gravámenes, situación tributaria municipal y legal de los bienes inmuebles objeto de su gestión.

Artículo 21.- Responsabilidad del Corredor o Agente de Bienes Raíces. El corredor o agente, que actuando de mala fe, con negligencia, impericia o imprudencia, le causare un daño a su cliente o a los terceros que con él pactaron, incurrirá en responsabilidad disciplinaría, civil y/o penal si corresponde, a criterio de las autoridades respectivas.

Serán responsables ante sus clientes y contratantes, de una adecuada celebración del contrato entre las partes, pero no son responsables, salvo estipulación en contrario, de la solvencia de uno y otros, de las excepciones de carácter personal que puedan oponerse unos y otros, y los vicios redhibitorios y garantía de evicción de los bienes o derechos en cuestión, siempre y cuando el corredor actúe de buena fe.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

Se entiende por una adecuada celebración del contrato, la obligación del corredor de bienes raíces de constatar la capacidad legal de las partes y de verificar que el contratante no tenga mora en el pago de los servicios básicos e impuesto de bienes inmuebles. Asimismo deberá de hacer conocer al cliente sobre la existencia de algún gravamen que tenga la propiedad a negociar. El reglamento de la presente ley regulará sobre la materia.

Artículo 22.- Prohibiciones para el Corredor y el Agente. A los corredores y agentes de bienes raíces, les está prohibido:

a) Adquirir para sí o para interpósita persona con quien tenga parentesco hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los efectos de cuya negociación estuviere encargado, salvo que exista consentimiento previo y expreso del contratante; y

b) Cobrar por el inmueble una suma superior a la pactada con el contratante.

Artículo 23.- Sigilo Profesional. Es obligación de los corredores y de los agentes de bienes raíces guardar un riguroso sigilo, en todo lo concerniente a las negociaciones que les encarguen, aún después de concluidas las negociaciones objeto del contrato de corretaje. Serán responsables por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta disposición.

CAPÍTULO III
SOCIEDADES DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

Artículo 24.- Sociedades de Correduría de Bienes Raíces. Las personas jurídicas ejercerán por medio de corredores y agentes autorizados, la correduría de bienes raíces, previa autorización del **Consejo Técnico**. Adicional al cumplimiento de lo señalado en el arto. 8 de la presente ley, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Copia autenticada de la licencia de corredor de bienes raíces otorgada a su presidente y/o representante legal, la cual deberá contener una certificación del Consejo Técnico que conste que la misma se encuentra vigente;

b) Presentar una certificación registral, en la que se acredite la existencia y vigencia legal de la sociedad;

c) Ser una sociedad que en su acta constitutiva esté autorizada para ejercer la correduría de bienes raíces;

d) Que el ejercicio de la correduría la realicen corredores y agentes de bienes raíces autorizados conforme a la presente ley. Las personas jurídicas indicadas serán solidariamente responsables de las actuaciones de los corredores, agentes y personas que actúen bajo su dependencia.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

Artículo 25.- Regulación de Firmas Internacionales. En los casos de firmas internacionales de corredores de bienes raíces, para poder ejercer esta actividad en territorio Nicaragüense, deberán ser representadas por una persona natural o jurídica nacional de corredores de bienes raíces, quién será la autorizada para representar a la firma internacional y ejercer en el país la correduría de bienes raíces.

TÍTULO III
EL CONTRATO DE CORRETAJE

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26.- Perfeccionamiento del Contrato. El Contrato de corretaje será perfecto desde el momento en que haya acuerdo entre el corredor y el contratante. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado, por escrito, de palabra o por hechos de los cuales, necesariamente, exprese la voluntad de los contratantes.

En el caso que se vaya a perfeccionar el contrato sobre el bien inmueble objeto de corretaje, será condición previa y necesaria a la celebración de este contrato, la firma de un documento que haga constar la relación comercial entre el corredor y el contratante.

Artículo 27.- Vicios de Consentimiento. Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o coacción, según lo estipulado en los artículos 2448 al 2472 del Código Civil vigente de la República de Nicaragua.

El que contrata por vicio del consentimiento tiene la obligación de indemnizar por daños y perjuicios al afectado. En caso que resultare perjudicado el corredor y/o agente por vicios de consentimiento encontrados en el contrato y que sean atribuibles al contratante o cliente, el corredor y/o agente, tendrá derecho al pago de su comisión.

Artículo 28.- Contrato de Corretaje con Exclusividad. Los contratos de corretaje de bienes raíces podrán ser o no en exclusividad. Si es en exclusividad, el contratante se compromete a garantizar que sólo el corredor contratado podrá ofrecer el inmueble para realizar el negocio previsto. Si se pacta un contrato de este tipo, y dentro del plazo previsto para la vigencia de la exclusividad, el contratante u otro corredor logra realizar el negocio previsto, el corredor que tiene el contrato en exclusividad tendrá derecho a que el contratante le pague la totalidad de la comisión prevista, salvo pacto en contrario.

Artículo 29.- De la Prueba. Se tendrá como medio de prueba el contrato de corretaje suscrito entre las partes y las pruebas sujetas a las reglas generales del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30.- Requisitos Básicos del Contrato de Corretaje. En los contratos de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

corretaje escritos el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

a) Personas Jurídicas: nombre, datos registrales de inscripción de la personería jurídica en el Registro Mercantil correspondiente, las calidades de su representante, requeridas para las personas naturales;

b) Personas Naturales: Nombre completo, Estado Civil, Profesión u Oficio, Domicilio y Número de su Cédula de Identidad o Cédula de Residencia, en caso de extranjeros;

c) Acreditación Legal de los comparecientes, en donde se indique en que carácter comparece;

d) Cita de inscripción en el Registro Público o documento fehaciente que identifique el inmueble objeto del contrato, donde consta el derecho de propiedad o posesión. Además, se indicará el destino y/o uso del inmueble y su ubicación exacta;

e) Monto de la comisión que percibirá el corredor en caso de la consecución del fin de contrato. La comisión podrá establecerse a través de un porcentaje con parámetros de montos.

f) Obligaciones y derechos de las partes;

g) Cláusula penal, si la hubiere;

h) Plazo del contrato, con indicación de sí es o no en exclusiva;

i) Domicilio que señalan las partes para las notificaciones;

j) Anexar al contrato, adendum que contenga inventario de muebles que forman parte del inmueble;

k) Cláusula de Arbitraje, en caso sea acordada por las partes;

l) Fecha del Contrato

m) Firmas de las partes contratantes.

CAPÍTULO II
OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES

Artículo 31.- Localización. La retribución ala que tiene derecho el corredor será pagada en el sitio y bajo las modalidades convenida por las partes, o bien, al momento de la firma del contrato entre el contratante y el cliente.

Artículo 32.- Plazo. El contrato de corretaje gozará del plazo convenido por las partes;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

a falta de éste, tendrá un plazo máximo de validez y eficacia de cuatro meses.

Artículo 33.- Compromiso Arbitral. En el contrato de corretaje podrá acordarse un compromiso de arbitraje que obligará a las partes contratantes a someterse a un arbitraje de derecho para la solución de los conflictos o diferendos que se presenten con motivo de su perfección, ejecución, liquidación o interpretación.

Los costos del arbitraje correrán por cuenta de la parte vencida, y el procedimiento aplicable, salvo pacto en contrario, será el que fije la ley que regule el arbitraje. Podrán pactarse además cláusulas de compromiso de mediación.

Artículo 34.- Conciliación y Arbitraje Ad hoc e Institucional. Tanto la conciliación como el arbitraje podrán realizarse entre árbitros o conciliadores ad hoc, o bien, ante un centro institucional privado que los administre, según lo convengan las partes.

Artículo 35.- Responsabilidades del Contratante. Cuando una negociación no se perfeccione por dolo del contratante, el corredor tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados.

Corresponderá al contratante probar que el corredor ejecutó el encargo de manera negligente, imprudente o con impericia, lo mismo que la prueba del dolo contractual.

Artículo 36.- Rescisión del contrato de corretaje:

a) El corredor y el contratante podrán rescindir unilateralmente el contrato de corretaje, siempre que notifique por escrito a la otra parte la rescisión. La misma tendrá efecto, quince días calendario después de notificada. El corredor tendrá derecho al pago de los gastos administrativos, de publicidad y de promoción en los que hasta ese momento haya incurrido. El reglamento regirá sobre esta materia.

b) El contratante o corredor podrán rescindir el contrato, cuando medie el incumplimiento a cualquiera de las disposiciones del mismo, con sus respectivas responsabilidades civiles y penales.

c) En caso de que el contrato haya finalizado por cualquier causa, y dentro del año siguiente a su finalización o rescisión se realice el negocio previsto en aquél con un tercero originalmente presentado por el corredor, el contratante deberá reconocer a éste, la totalidad de la comisión pactada.

Artículo 37.- Serán requisitos para el cobro de la comisión:

a) Contar con la licencia correspondiente, a fin de que pueda exigirse el pago de la comisión;

b) Que se haya suscrito el correspondiente contrato sobre el bien inmueble objeto de

corretaje.

TÍTULO IV
DEL TÍTULO EJECUTIVO

CAPITULO ÚNICO
COBRO POR TÍTULO EJECUTIVO

Artículo 38.- Forma de Cobro. En caso de incumplimiento de pago de la comisión pactada entre el corredor y el contratante, el corredor la cobrará por la vía ejecutiva, utilizando como título ejecutivo el contrato de corretaje suscrito y celebrado en escritura pública por las partes, o a falta de éste, podrá utilizar la vía ordinaria que señala el Código de Procedimiento Civil Vigente.

Artículo 39.- Requisitos del Título Ejecutivo. Prestarán mérito ejecutivo los contratos de corretaje que cumplan con los requisitos y solemnidades establecidas para tal fin en la legislación de la materia.

TÍTULO V
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 40.- Consulta a las Disposiciones y Normativas. Las disposiciones reglamentarias a la presente ley y las normativas emitidas por la Comisión Técnica antes de emitirlas, deberá de consultarlo a la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces (CNCBR), a corredores que no estén afiliados a la Cámara y a expertos en la materia.

Artículo 41.- Reglamentación. La presente Ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo en base a lo establecido en el numeral 10 del arto. 150 de la Constitución de la República de Nicaragua.

Artículo 42.- Vigencia de la Ley. La presente Ley entrará en vigencia noventa días posteriores a su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Ciudad de Managua, en la sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los doce días del mes de octubre del año dos mil seis. **ING. RENÉ NÚÑEZ TÉLLEZ,** Presidente por la Ley Asamblea Nacional. **DRA. MARÍA AUXILIADORA ALEMÁN ZEAS**, Secretaria Asamblea Nacional.

Ratificada constitucionalmente de conformidad al artículo 143 de la Constitución Política de la República de Nicaragua, en la Continuación de la Segunda Sesión Ordinaria de la XXIII Legislatura de la Asamblea Nacional, celebrada el día veintinueve de mayo del año dos mil siete, en razón de haber sido rechazado el veto total del Presidente de la República, presentado en la Secretaría de la Asamblea Nacional el tres de Noviembre del año dos mil seis. Dado en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil siete. Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355

ING. RENE NUNEZ TELLEZ, Presidente de la Asamblea Nacional. **DR. WILFREDO NAVARRO MOREIRA**, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto. Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, dos de julio del año dos mil siete. **DANIEL ORTEGA SAAVEDRA**, PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10355