REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA

DECRETO No. 94-2007, Aprobado el 12 de Septiembre del 2007

Publicado en La Gaceta No. 231 del 30 de Noviembre del 2007

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

CONSIDERANDO

I

Que la Ley No. 602 “Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 132 del 12 de julio de 2007 establece en su artículo 41 la necesidad de reglamentarla de acuerdo a lo señalado en el artículo 150 numeral 10 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

II

Que se hace indispensable para lograr desarrollar los preceptos que la ley señala elaborar su reglamento para que la misma pueda ser aplicable en su conjunto y lograr los objetivos que persigue.

En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política,

HA DICTADO

El siguiente:

DECRETO

REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA

TÍTULO I
Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

Artículo 1.- El Presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones legales contenidas en la Ley No. 602 “Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua” publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 132 del 12 de Julio del año 2007.

CAPÍTULO II
De los Requisitos para el Ejercicio de la Correduría

Artículo 2.- El requisito de examen a que hace referencia el Arto. 8 numeral 1) de la Ley, versará sobre conocimientos básicos de las siguientes materias: Derecho Registral, Derecho Tributario, Derecho de Obligaciones, Derecho de Contratos, Leyes Municipales y Urbanísticas, Leyes Relacionadas al Medio Ambiente, Catastrales, Financiamientos. Las materias relacionadas con anterioridad no tienen carácter taxativo.

Artículo 3.- Las personas que aspiren a la Profesión de Corredor, podrán solicitar someterse al examen de forma directa, sin previo curso sobre las materias vinculadas con bienes raíces referidas en el Arto. 2 de este Reglamento. Pero si optaren por recibir primeramente el curso y con la debida aprobación, se

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12394

entenderá cumplido el requisito para obtener la Licencia.

Artículo 4.- Las personas que hubiesen solicitado someterse directamente al examen y no lo aprobaren, no podrán hacer nueva solicitud sino cuando hayan pasado seis meses desde la fecha del examen y únicamente se aceptará con la realización previa del curso. Los que se hayan sometido al curso y no lo hubieren aprobado, podrán solicitar de nuevo recibir el curso y optar a la licencia. Las personas que hubiesen sido reprobadas en dos oportunidades, ya no podrán optar en forma alguna a la licencia sino pasados dos años.

TÍTULO II

CAPÍTULO I
Facultad de Fiscalización, Otorgamiento, Suspensión y Cancelación de las Licencias

Artículo 5.- En base al Arto. 15 Numeral 2 de la Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua, la Comisión Técnica de Bienes Raíces, es responsable de organizar, preparar y realizar con sus propios miembros, cursos previos para aspirantes a la profesión de Corredores de Bienes Raíces y Agentes, o cursos de estudio continuo para la superación y actualización de los profesionales de este ramo, todo con el fin de garantizar la preparación, calidad y capacidad técnica de los mismos. En todo caso, corresponde a la Comisión Técnica realizar ésta actividad, para lo cual puede hacerse asesorar y solicitar la participación de la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces (CNCBR).

Artículo 6.- El costo de la licencia no será en ningún caso superior a los mil córdobas.

CAPÍTULO II
Suspensión y Pérdida de la Licencia

Artículo 7.- A efectos del Arto. 17 de la Ley, sobre la suspensión de la licencia, la Comisión Técnica de Bienes Raíces, no podrá tomar esa Resolución, sin una previa investigación administrativa de naturaleza sumaria, con pleno ejercicio del derecho a la defensa, que contenga al menos:

a) Notificación inmediata y formal al investigado de las causas que ameritan la investigación, con advertencia de que tiene tres días hábiles más el de la distancia para alegar todo lo que crea conveniente a sus intereses y la de señalar casa para oír notificaciones en el lugar sede de la Comisión Técnica.

b) La apertura de un período probatorio de ocho días con todos cargos.

c) Un máximo de tres días para resolver denegando la suspensión o suspendiendo al corredor. Este procedimiento se aplicará también para el caso de pérdida de la licencia.

CAPÍTULO III
Responsabilidad del Corredor o Agente de Bienes Raíces

Artículo 8.- A efectos del Arto. 21 de la Ley, es responsabilidad del corredor o su agente, velar que se cumplan los requisitos sobre la capacidad legal de las partes contratantes, la correcta existencia de los documentos que habilitan representación de terceros para figurar en el acto contractual, adquisición y presentación de documentos de que el contratante está al día en el pago de sus impuestos municipales que afecten directa o indirectamente al bien inmueble objeto de la contratación, revisión en Libros y Registros y obtención de libertades de gravámenes del inmueble propiedad del contratante, avisar con anticipación al contratante e incluso al cliente, sobre cualquier problema de naturaleza registral u otro, que haya detectado en su labor de investigación.

En base a los literales a) y b) del Arto. 17 de la Ley, la omisión maliciosa o negligente del estricto cumplimiento de las responsabilidades referidas en el párrafo primero del presente artículo, podrán dar lugar a la suspensión de la licencia, previo procedimiento administrativo, según las normas ya indicadas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12394

para el caso, todo con independencia de otro tipo de responsabilidades que sean competencia de otras autoridades.

CAPÍTULO IV
Prohibiciones para el Corredor y el Agente

Artículo 9.- En base al literal a) del Arto. 17 de la Ley, se considera motivo para la suspensión de la licencia, en dependencia de la mayor o menor gravedad del caso y siempre que así se determine en el procedimiento administrativo previo, el incurrir en las prohibiciones establecidas en el Arto. 22 de la Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua.

CAPÍTULO V
Sociedades de Correduría de Bienes Raíces

Artículo 10.- El objeto social de la Sociedad de Correduría de Bienes Raíces deberá ser exclusivo para el ejercicio de tal actividad.

CAPÍTULO VI
Obligaciones de los Contratantes

Artículo 11.- De acuerdo con el Arto. 30 de la Ley, cuando el contrato de corretaje sea por escrito el documento deberá contener además de los requisitos allí indicados, el plazo de duración del mismo. A efecto de los literales d) y j) de esa norma, lo referido al destino y/o uso del inmueble e inventario, se refiere cuando el fin del contrato es el arriendo o renta del inmueble.

Artículo 12.- Para efectos del contenido del Arto. 32 de la Ley, referido al plazo del contrato de corretaje, se debe entender que el mismo está en íntima vinculación y se complementa con lo estipulado en el Arto. 36 literal c) del mismo cuerpo de leyes.

CAPÍTULO VII
Solución de Conflictos

Artículo 13.- En relación al Arto. 33 de la Ley, que establece como forma de solución de conflictos entre los contratantes el compromiso arbitral, éste también podrá pactarse que sea mediante árbitros institucionalizados o arbitraje ad hoc.

Artículo 14.- Para los efectos del Arto. 35 las controversias surgidas entre el corredor, su agente y el contratante, se resolverán por la vía arbitral si ésta se ha pactado. Si no ha sido pactado el arbitraje, el conflicto se resolverá por la vía judicial ante un Juez Local para lo Civil o de Distrito. De lo resuelto habrá apelación para ante el superior respectivo y lo que éste decida, causará ejecutoria. Si la resolución firme y ejecutoriada es contraria al corredor o a su agente, servirá para iniciar el correspondiente proceso administrativo para la suspensión, según la gravedad del caso.

Artículo 15.- Tal como se expresa en el literal c) del Arto. 36 de la Ley, 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 16.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de Gobierno, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil siete. **DANIEL ORTEGA SAAVEDRA**, Presidente de la República de Nicaragua. **Orlando Salvador Solórzano Delgadillo**, Ministro de Fomento, Industria y Comercio.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12394