

# <sup>1</sup>Decreto Ejecutivo N° 39

De 7 de noviembre de 2001

“Por el cual se reglamenta el Decreto Ley N° 6 de 8 de julio de 1999”

**LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA**  
En uso de sus facultades constitucionales,

## **CONSIDERANDO:**

Que mediante Decreto Ley N° 6 de 8 de julio de 1999, se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias.

Que para la adecuada consecución de las facultades conferidas a la Junta Técnica de Bienes Raíces, se hace necesario generar y adoptar disposiciones reglamentarias que permitan su funcionamiento.

Que en ejercicio de la potestad reglamentaria que le confiere el artículo **184** (179), numeral 14 de la Constitución Política, el Organismo Ejecutivo debe reglamentar las leyes que lo requieran para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso de su texto, ni de su espíritu.

## **DECRETA:**

**Artículo 1.** Reglamentase la profesión de corredor de bienes raíces, de acuerdo a los procedimientos y demás materias contenidas en el Decreto Ley N° 6 de 1999.

**Artículo 2.** Para los efectos de este Decreto se aplicarán las siguientes definiciones:

1. Mediador: Persona que está entre dos partes (comprador y dueño) en un conflicto entre el comprador y el propietario de un bien inmueble.
2. Agente: Persona que sirve como intermediario para representar al dueño en una transacción de bienes raíces.
3. Representante: Como su nombre lo indica, es el que representa al dueño, al comprador o a ambos en una transacción de bienes raíces.
4. Comisionista: Aquella persona que realiza su actividad económica, y por esta, solo recibe comisión por su trabajo después de realizado.

**Artículo 3.** Para la obtención de licencia de corredor de bienes raíces, el solicitante además de los requisitos exigidos en el artículo 2 del Decreto Ley N° 6 de 1999, deberán acompañar los siguientes:

1. Poder y solicitud presentada a través de abogado, debidamente autenticado ante notario.
2. Dos (2) fotografías tamaño carnet.
3. Copia autenticada de la cédula de identidad personal, expedida por el Registro Civil.

**Artículo 4.** Para los efectos del artículo 3 del Decreto Ley N° 6 de 1999, deberá entenderse lo siguiente:

- a. En el caso del numeral 1, la residencia del extranjero en la República de Panamá, solicitante de la licencia de corredor de bienes raíces, se computará a partir de la fecha de concesión del Permiso Definitivo que le otorga el derecho de expedición de la cédula de identidad personal por la Autoridad Competente.
- b. <sup>2</sup>En el caso del numeral 2, el Certificado del historial penal y policivo del solicitante tendrá una vigencia de 3 meses a partir de su expedición.
- c. En el caso del numeral 3, la Junta Técnica de Bienes Raíces, expedirá una certificación que acredite que el solicitante posee los conocimientos necesarios de las materias señaladas en el artículo 11 del Decreto Ley N° 6 de 1999.

**Artículo 5.** Para efectos de comprobar el ejercicio en forma continua de la profesión de corredor de bienes raíces durante un período no menor de diez años, el solicitante deberá aportar uno de los documentos siguientes:

1. Copia autenticada del registro o licencia comercial con fecha de expedición de por lo menos diez años de otorgada.
2. Copias autenticada de Declaraciones de Rentas de los últimos diez años.
3. De pertenecer a alguna Asociación de Corredor de Bienes Raíces con personería jurídica por más de diez años, certificación firmada por su Presidente y Secretario.
4. Certificación de empresas de bienes raíces, establecidas por más de diez años, en la cual se acredite que el solicitante ha ejercido como corredor de bienes raíces.

---

<sup>1</sup> Publicado en la Gaceta Oficial 24.434 de 19 de noviembre de 2001.

<sup>2</sup> Mediante el art. 6 de la Ley 66 de 19 de diciembre de 2001 (G.O. 24.457 de 20 de diciembre de 2001), se prohíbe el uso de los certificados sobre historiales penales y policivos para fines distintos al proceso o investigación penal.

<sup>3</sup>**Artículo 6.** Ante la Junta Técnica de Bienes Raíces deberán aportar el certificado del historial policivo penal de cada uno de los directores de las empresas dedicadas a corretaje de bienes raíces que la conformen, en el cual se corrobore que los mismos no han sido condenados por el delito contra el patrimonio o la fe pública o contra la administración de justicia o el honor, con una vigencia de seis meses a partir de su expedición.

**Artículo 7.** Con el objeto de asegurarse de una debida capacitación de los aspirantes a corredores de bienes raíces, la Junta Técnica de Bienes Raíces deberá aprobar los planes de estudios que presenten los organismos educativos competentes que tenga como objetivo la formación y actualización de los corredores de bienes raíces.

Los organismos que obtengan esta aprobación podrán anunciar sus seminarios como “autorizados o aprobados por la Junta Técnica de Bienes Raíces”

**Artículo 8.** La Secretaria de Actas y Correspondencia recibirá las solicitudes y documentaciones presentadas por los aspirantes a la licencia de corredor de bienes raíces, de conformidad a los requisitos exigidos en el Decreto Ley N° 6 de 1999, y este Decreto.

Una vez recibida la documentación, si la misma esta incompleta, se le devolverá al solicitante dentro de los cinco días hábiles siguientes, indicándole los defectos de que adolece, a fin de que los corrija. Si en el término de 5 días adicionales no corrige los defectos, será sometida a la consideración de la Junta Técnica de Bienes Raíces, a efectos de que mediante Resolución motivada niegue la solicitud.

<sup>4</sup>**Artículo 9.** Las denuncias que se presenten por incumplimiento del Decreto Ley N° 6 de 1999, este Decreto y en el Código de Buena Conducta, serán recibidas por la Secretaría de Actas y Correspondencia, la cual remitirá la Junta Técnica de Bienes Raíces a fin de que se resuelva si procede o no la denuncia en atención a los hechos y las causas que la motivaron.

De proceder la iniciación de la investigación, se emitirá una Resolución ordenándola, y se le dará traslado al afectado para que en el término de diez días hábiles para su descargo y presente las pruebas que estime conveniente.

En el término de dos meses a partir de la presentación de los descargos, la Junta Técnica de Bienes Raíces, debe dictar la Resolución aplicando o no las sanciones que correspondan.

**Artículo 10.** Las personas jurídicas a las cuales se le ha expedido la licencia de corredor de bienes raíces deberán comunicar a la Junta Técnica de Bienes Raíces, cualquier cambio en su constitución, de sus directores y representante legal a efectos de que se cumpla con las disposiciones del Decreto Ley N° 6 de 1999, y este Decreto.

**Artículo 11.** El miembro de la Junta Técnica que se encuadre en algunas de las causales de impedimento, de conformidad al artículo 9 del Decreto Ley N° 6 de 1999, debe manifestarse impedido para conocer de la petición, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes de su recibo, exponiendo el hecho en que se funda la causal.

Una vez recibido el informe del miembro que se manifiesta impedido, los demás miembros deberán pronunciarse en el sentido de si es procedente o no el impedimento, en el término de los tres (3) días hábiles siguientes.

**Artículo 12.** Cuando a solicitud de parte a quien interese la separación del miembro impedido, puede solicitarlo por escrito expresando el hecho o motivo que constituya la causal, la cual será dirigida al resto de los miembros de la Junta Técnica de Bienes Raíces.

Los miembros a quienes correspondan conocer la solicitud, pedirán informe al miembro al cual se le solicita su impedimento, sobre la verdad de los hechos en que se funda, poniendo a su disposición el escrito respectivo. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, el miembro deberá ratificar o negar los hechos. La separación se declarará cuando se configure la causal alegada o aceptada por el miembro impedido, decisión que deberá ser adoptada por la Junta Técnica dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles.

**Artículo 13.** Este Decreto empezará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.**

---

<sup>3</sup> Mediante el art. 6 de la Ley 66 de 19 de diciembre de 2001 (G.O. 24.457 de 20 de diciembre de 2001), se prohíbe el uso de los certificados sobre historiales penales y policivos para fines distintos al proceso o investigación penal.

<sup>4</sup> VER Resolución 6-2004 de 11 de mayo de 2004, por el cual se aprueba el procedimiento para el trámite de las denuncias que se presenten ante la Junta Técnica de Bienes Raíces. (G.O. 25.076 de 21 de junio de 2004).