

C-No.39

Panamá, 21 de febrero de 2003.

Su Excelencia
Temistocles Rosas R.
Viceministro Interior
de Comercio e Industrias
E. S. D.

Señor Ministro:

Conforme a nuestras atribuciones constitucionales y legales como consejera jurídica de los servidores públicos administrativos que nos consulten sobre la interpretación de la ley o procedimiento a seguir en un caso concreto; procedo a ofrecer la asesoría solicitada mediante nota No. DVMI-106-03 de 28 de enero de los corrientes con la cual requiere nuestro criterio sobre **la participación de los corredores de bienes raíces en las ruedas bursátiles que realiza la Bolsa Agropecuaria e Industrial (BAISA).**

La pregunta concreta es la siguiente:

"Los corredores de bolsa que realizan las operaciones bursátiles a través de la Bolsa de Productos de bienes inmuebles reposeídos, ¿deben poseer también la licencia de corredores de bienes raíces expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces de conformidad con el Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999?"

La opinión de Asesoría Legal del Ministerio de Comercio e Industrias es la siguiente:

"El Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999, por el cual se reglamenta la profesión de bienes y raíces, en su artículo 1 establece que se denomina corredor de bienes y 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.

Señala que quedarán excluidas de esta definición aquellos propietarios o personas que ejerzan otras actividades relacionadas con bienes inmuebles, tales como promoción, administración, cobro de arrendamiento, mantenimiento y similares.

*Por su parte el **Título IV** de la **Ley 23 de 15 de julio de 1997**¹, mediante la cual se dictan Disposiciones para la constitución y funcionamiento de Bolsa de Productos expresa en los **artículos 158, 159 y 160** lo siguiente:*

*'Artículo 158: **Objeto.** El objeto del presente título es organizar un mercado eficiente para la negociación de productos, con la mayor participación posible de compradores y vendedores, a través de un mecanismo bursátil basado en principios, criterios y metodologías transparentes y no discriminatorios.*

*Artículo 159: **Ambito de aplicación.** Este título se aplicará a todos los agentes económicos, ya sean personas naturales o jurídicas, empresas privadas o instituciones estatales o municipales, industriales, comerciantes o profesionales, entidades lucrativas o sin fines de lucro o a quienes por cualquier otro título participan como sujetos activos en las operaciones bursátiles de productos.*

*Artículo 160: **Bienes negociables.** Podrán ser negociados en las bolsas de productos, cualquier bien, servicio y producto, de producción nacional o extranjera y los contratos o documentos mercantiles que de cualquier manera representan, constituyen o conceden derechos sobre dichos bienes, servicios o productos.*

Las bolsas de productos creadas bajo el marco de este título serán las únicas autorizadas para realizar operaciones de bolsa de bienes, servicios y productos de esta naturaleza.

Para los efectos de este artículo no se considerarán bienes negociables aquellos

¹ Por la cual se aprueba el Acuerdo de Marrakech, constitutivo de la Organización Mundial del Comercio (OMC), el protocolo de adhesión de Panamá a dicho acuerdo junto con sus anexos y lista de compromisos, se adecua la legislación interna a la normativa internacional y se dictan otras disposiciones.

valores cuya negociación se encuentra reservada para una bolsa de valores de acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes en esta materia.'

*Por otro lado, el **artículo 188** de la mencionada ley señala que 'los **puestos de bolsa son personas jurídicas beneficiadas de una concesión otorgada por las bolsas de productos para realizar actividades de intermediación bursátil** detalladas en el presente título y en los reglamentos internos de las bolsas de productos.*

*Los puestos de bolsa **actuarán** dentro de las bolsas de productos **únicamente a través de las personas naturales que posean la licencia como corredores de bolsa de productos**'.*

*Al respecto el **artículo 197** de la Ley 23 de 1997 señala:*

*'Artículo 197: Son **corredores de bolsa** las personas físicas representantes de un puesto de bolsa a nombre de quien realiza personalmente las actividades que se le encarguen, **autorizados por las bolsas de productos y que posean la licencia correspondiente** otorgada por la Comisión Nacional de Bolsas de Productos.'*

*Y por último el **artículo 198** establece los **requisitos** que deben cumplir los **corredores de bolsa** entre los cuales tenemos el numeral 4:*

'4. Certificado expedido por el Director Ejecutivo de la Comisión Nacional de Bolsas de Productos que acredite que el peticionario ha aprobado el curso y los exámenes de formación de corredores de bolsa de productos que establezca la Comisión.

Para efecto de este numeral la Comisión Nacional de Bolsas de Productos estará obligada a convocar el curso de formación de corredores y a efectuar los exámenes pertinentes cada seis meses.'

De las disposiciones legales consideradas, se desprende que el corredor de bienes raíces es 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.

Sin embargo, el Título IV de la Ley 23 de 1997 regula de manera especial el mecanismo de realizar la compra y venta de cualquier bien ya sea mueble o inmueble a través de un mecanismo bursátil basado en principios, criterios y metodologías transparentes y no discriminatorias.

Se indica expresamente que el mecanismo de realizar personalmente las actividades de intermediación bursátil que se le encarguen se da a través de los puestos de bolsa que son aquellas personas físicas que posean licencia correspondiente otorgada por la Comisión Nacional de Bolsas de Productos previo el cumplimiento de los requisitos exigidos y haber aprobado el curso de exámenes de formación de Corredores de Bolsas de Productos establecidos por dicha Comisión.

Por tanto para realizar las operaciones bursátiles a través de la Bolsa de Productos de bienes reposeídos sólo pueden ser intermediarios los corredores de bolsa representantes de un puesto de bolsa.

Lo anterior se sustenta en lo dispuesto en el artículo 14 del Código Civil referente a la interpretación y aplicación de la Ley, la cual expresa lo siguiente:

‘Artículo 14: Si en los códigos de la República se hallaran algunas disposiciones incompatibles entre sí, se observaría en su aplicación las reglas siguientes:

- 1. La disposición relativa a un asunto especial a negocios o a casos particulares se prefiere a lo que tengan carácter general.*
- 2. Cuando las disposiciones tengan una misma especialidad o generalidad y se hallaran en un mismo código se preferiría la disposición consignada en el artículo posterior y si estuviere en diversos códigos o leyes se preferiría la disposición del código o Ley especial sobre la materia de que se trate.’*

En resumen consideramos que para negociar en la Bolsa de Productos de bienes reposeídos por entidades de crédito ni los puestos ni sus corredores de bolsa requieren licencia para el corretaje, de bienes raíces por cuanto se está en presencia de un corretaje bursátil y no de un corretaje inmobiliario.”

Aunado a lo contemplado en el criterio legal adjunto y transcrito, vale citar el **artículo 2 del Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001** ‘Por el cual se reglamenta el Decreto ley 6 de 8 de julio de 1999’. Veamos:

“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 ésta sólo recibe comisión por su trabajo después de realizado.”*

Tenemos entonces que un corredor de bienes raíces puede desempeñar cualquiera de los roles específicos antes descritos o todos a la **vez con el propósito de vender o arrendar un bien inmueble.**

Luego, **deberá igualmente obtener la licencia de corredor de bienes raíces**, la cual será expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces una vez la parte interesada haya cumplido con los requisitos consagrados en los artículos 2, 3 y 4 del Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999 y en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo 39 de 7 de noviembre de 2001.

Sin embargo, y como bien señalan vuestros Asesores Legales, **para realizar las operaciones bursátiles a través de la Bolsa de Productos de bienes reposeídos** sólo pueden ser intermediarios los corredores de bolsa representantes de un puesto de bolsa que posean licencia correspondiente otorgada por la Comisión Nacional de Bolsas de Productos previo el cumplimiento de los requisitos exigidos y haber aprobado el curso de exámenes de formación de Corredores de Bolsas de Productos establecidos por dicha Comisión (*art. 188 Título IV de la Ley 23 de 1997*).

Como hemos destacado, **los corredores de bienes raíces poseen otro tipo de licencia para otro tipo de actividad distinta a la de intermediación bursátil.**

Por ende, **una profesión excluye a la otra** pues **ambas requieren licencias particulares bajo exigencias determinadas en normas diversas y especiales.**

Esto significa que si un corredor de bienes raíces desea representar a un puesto de bolsa, deberá obtener la licencia correspondiente otorgada por la Comisión Nacional de Bolsas de Productos.

Lo mismo aplica si un corredor de bolsa representante de un puesto de bolsa desea vender o arrendar un bien inmueble como corredor de bienes raíces.

Sólo en el caso de que un corredor de bolsa representante de un puesto de bolsa sea propietario o promotor, administrador, cobrador de arrendamiento, de mantenimiento y similares de un bien inmueble, no deberá obtener la licencia de corredor de bienes raíces para estos oficios.

Por tanto, **este despacho concuerda con el parecer jurídico externado por vuestros Asesores Legales** en cuanto para negociar en la Bolsa de Productos de bienes reposados por entidades de crédito, ni los puestos ni sus corredores de bolsa requieren licencia para el corretaje de bienes raíces.

Con la pretensión de haber orientado y aclarado su solicitud, me suscribo de usted.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/111/cch.