



PROYECTO DE LEY NUMERO DE 2017 SENADO

“por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en la economía en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad en la prestación de tales servicios”

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I. PRELIMINAR

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CARÁCTER DE LAS NORMAS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1º. OBJETO. Esta ley comprende el régimen normativo aplicable a los intermediarios inmobiliarios que operen en el territorio nacional, con el fin de establecer sus derechos y obligaciones, de manera tal que se generen mecanismos de protección de frente a los eventuales riesgos sociales derivados de la actividad. Igualmente, esta Ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los intermediarios inmobiliarios y el control de calidad de tales servicios.

Las disposiciones de esta ley se aplicarán a la actividad adelantada por personas naturales o jurídicas que, en calidad de intermediarios, prestan su concurso para la realización de operaciones sobre bienes inmuebles, en especial las relativas a:

- 1.** La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y, en general, a la negociación a cualquier título traslativo de dominio de todo o parte de inmuebles construidos o futuros.
- 2.** La suscripción, compra, venta, permuta y, en general, a cualquier negociación de participaciones en empresas tales como personas jurídicas, sociedades de hecho, cuentas en participación, comunidades o patrimonios autónomos cuyos activos sean producto de un desarrollo inmobiliario destinado a ser adjudicado entre sus socios o partícipes.
- 3.** El arrendamiento y los negocios jurídicos derivados de este y, en general, la conclusión de todo tipo de contrato relativo al goce de un inmueble,

desamoblado o amoblado, así como la conclusión de todo tipo de contrato dirigido a adquirir u otorgar el dominio o el goce de unidades inmobiliarias sometidas a tiempo compartido, a que se refiere el Decreto Numero 1076 de 1997, salvo que dicha operación sea realizada por agencias de viajes y de intermediación turística.

ARTÍCULO 2°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Quien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley actúe, desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria independientemente de la denominación que utilice, se regirá- por esta ley y por todas aquellas otras normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 3°. CARÁCTER DE LAS NORMAS. Las normas de carácter contractual contenidas en la presente ley admiten pacto en contrario, salvo que hayan sido calificadas como de orden público. Las demás normas contenidas en esta Ley son de orden público y cualquier pacto en contra de éstas no producirá efecto alguno, salvo en aquellos casos en los que de manera expresa se admita dicho pacto o se remita a la Costumbre Mercantil.

ARTÍCULO 4°. DEFINICIONES: Para efectos de la presente ley se entenderán como:

- 1. Asesor Inmobiliario:** Es la persona natural que en nombre y representación del intermediario inmobiliario realiza de manera personal las gestiones de mediación descritas en el artículo 1º de la presente Ley y que cumpla con los requisitos establecidos en la presente Ley para adelantar legalmente tal actividad.
- 2. Intermediación inmobiliaria:** Es la gestión adelantada por una persona natural o jurídica, tendiente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles ajenos, descritas en el artículo 1º de la presente Ley.
- 3. Intermediario Inmobiliario:** Es una persona natural o jurídica, que se dedica a prestar servicios de mediación descritos en el artículo 1º y que cuentan con el registro establecido en la presente Ley.

TÍTULO II. PRINCIPIOS

ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS: La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá de manera especial por los siguientes principios, y en lo no previsto en ellos, se acudirá a los principios generales del Derecho:

1. **Buena Fe:** El contrato de intermediación inmobiliaria deberá prepararse, celebrarse y ejecutarse de buena fe, quedando las partes obligadas no sólo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza, debiendo obrar siempre con cooperación y conforme a lo que se espera del buen hombre de negocios.
2. **Transparencia:** Tanto la parte que hace el encargo u otorga el mandato, como el intermediario inmobiliario, deberán sujetar sus actuaciones, no sólo respecto de ellos, sino de terceros, a criterios de objetividad, neutralidad y claridad en la información del negocio inmobiliario encomendado.
3. **Información:** Las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberán proporcionar toda la información que conozcan o a la cual puedan acceder con mediana diligencia, así como propender para que la misma sea completa, transparente, veraz, oportuna e idónea para el cumplimiento del objeto contractual. Cualquier omisión culposa en el suministro de información determinante hara responsable a la parte renuente por los perjuicios ocasionados.
4. **Lealtad:** Dentro del marco jurídico aplicable, el intermediario inmobiliario actuará con lealtad, tanto en la etapa precontractual como en la celebración y ejecución del contrato, no sólo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quien comparte la intermediación.

Así mismo la parte que hace el encargo deberá actuar con lealtad e igualdad respecto de cada uno de los intermediarios inmobiliarios a quien encargue u otorgue el mandato para la intermediación para la celebración de cualquiera de los negocios inmobiliarios consagrados en el artículo 1°. Este principio cobija el respeto al pacto de exclusividad suscrito con el intermediario, tanto de las partes como de terceros, durante el tiempo de su vigencia.

TÍTULO III. REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

ARTÍCULO 6°. EXISTENCIA DEL CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA. El encargo que es objeto de la intermediación inmobiliaria puede celebrarse por escrito, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominado intermediario inmobiliario.

Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá

contener de forma expresa la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.

PARÁGRAFO. En cualquier caso aplica lo establecido en el Artículo 225 de la Ley 1564 de 2012.

ARTÍCULO 7°. DE LA EXCLUSIVIDAD. Salvo pacto en contrario, la parte que hace el encargo u otorga el mandato, podrá servirse de varios intermediarios para el mismo negocio inmobiliario. En igual forma salvo estipulación en contrario el intermediario inmobiliario podrá serlo para diferentes encargantes.

ARTÍCULO 8°. DELEGACIÓN DEL ENCARGO. La gestión inmobiliaria será desempeñada por el intermediario inmobiliario, quien no podrá delegar su cometido sin autorización. Bajo su responsabilidad podrá emplear en el desempeño de la intermediación, dependientes en operaciones que, según las necesidades se confíen a estos.

En consecuencia, la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por quien hace el encargo, no da ningún derecho a terceros para cobrar comisiones u otro tipo de remuneración, alegando ser delegados o haber intervenido de alguna forma en el negocio para el cual le fueron otorgadas las facultades al intermediario inmobiliario inicial.

PARÁGRAFO. Cuando una persona natural ofrezca al cliente los servicios de intermediación en representación de un intermediario inmobiliario, aquella deberá acreditar su vínculo con este antes de la celebración del contrato de intermediación inmobiliaria.

ARTÍCULO 9°. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD. Cuando el intermediario inmobiliario pretenda judicialmente el reconocimiento y pago de su comisión, deberá adjuntar, junto con la demanda, copia del certificado que lo acredita como intermediario inmobiliario, so pena de inadmisión de la misma.

ARTÍCULO 10°. DURACIÓN DEL ENCARGO Y SUS EFECTOS. Los acuerdos de intermediación inmobiliaria, relativos a los negocios inmobiliarios mencionados en el artículo 1°, que no contengan expresamente limitación en el tiempo, se entenderán que tienen una duración de seis (06) meses. Transcurrido dicho término se entiende que el encargo se ha extinguido sin perjuicio de lo establecido en el siguiente inciso.

Salvo pacto en contrario, una vez expirado el encargo, pero como consecuencia de las gestiones diligentes y eficaz adelantadas por el intermediario inmobiliario durante la vigencia del contrato, las partes contactadas perfeccionan alguno de los negocios inmobiliarios contenidos en el artículo 1° de esta Ley, habrá lugar a

la remuneración establecida para el intermediario.

ARTÍCULO 11°. NULIDAD DEL CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN. Todo contrato de intermediación inmobiliaria celebrado con persona natural o jurídica que no cuente con el registro previsto en la presente ley será sancionado con nulidad relativa y será responsable por todos los perjuicios que ocasione.

Adicionalmente, lo anterior dará lugar a devolución la comisión pagada, más una mitad a título de sanción a favor del encargante o mandante de buena fe.

TÍTULO IV. REGLAS ESPECIALES DEL CORRETAJE INMOBILIARIO Y DEL MANDATO INMOBILIARIO

Capítulo 1. Del Contrato de Corretaje Inmobiliario.

ARTÍCULO 12°. CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO. El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario adquiere obligaciones tendientes a poner en relación a quien le hace el respectivo encargo con un tercero, para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 1° de la presente ley.

El intermediario inmobiliario no guarda con quien le hace el encargo ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.

ARTÍCULO 13°. LIMITACIONES A LA ACTIVIDAD DEL COREEDOR INMOBILIARIO: El corredor inmobiliario tiene prohibido participar en cualquier de los negocios previstos en el artículo 1° de la presente Ley, en las siguientes hipótesis, so pena de ser acreedor de la sanción a que haya lugar:

1. El intermediario inmobiliario debe cumplir con las normas de lucha contra el blanqueo de capitales y el financiamiento del terrorismo que le sean aplicables.
2. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles objeto de proceso por restitución de tierras a que se refiere la Ley 1.448 de 2011 o que se encuentren fuera del comercio y cuando no se cumplen los procedimientos establecidos en cada caso.
3. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles que hayan sido usurpados a la nación o que tengan limitaciones en cuanto a su enajenación por exceder el valor máximo para la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

ARTÍCULO 14°. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. Se consideraran

servicios complementarios al de corretaje: la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil Colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros, que se deriven o ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria.

Cualquier estudio técnico o jurídico estará a cargo del interesado de modo que la diligencia y cuidado del intermediario inmobiliario se agota en la recomendación de la realización de los mismos. Sin embargo, las partes podrán acordar que dichos estudios sean realizados por el intermediario inmobiliario por cuenta y riesgo de quien hace el encargo.

ARTÍCULO 15°. REMUNERACIÓN. El intermediario inmobiliario tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga. Sin embargo, las partes podrán estipular que el intermediario inmobiliario reciba remuneración aunque el negocio en que intervenga no se llegue a celebrar o que, por el contrario, la intermediación sea gratuita, aunque tal celebración se produzca.

Salvo estipulación en contrario, la remuneración del intermediario inmobiliario será pagada por el vendedor.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se estipule que la remuneración será pagada por partes iguales entre los contratantes, y quien contacta inicialmente al intermediario inmobiliario haya estipulado con éste una remuneración superior a la que se probare haber sido la acostumbrada para una intermediación inmobiliaria, la otra parte no estará obligada a pagar la mitad del exceso, salvo que así lo acepte expresamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si con ocasión de un contrato de intermediación, que diere lugar al uso y/o goce de un inmueble en el que se hubiere pactado que en caso de que se llegare a perfeccionar una enajenación posterior a título oneroso, entre los contratantes vinculados, dicha estipulación valdrá y se aplicarán para el efecto las normas del contrato de corretaje inmobiliario.

ARTÍCULO 16°. CUANTÍA DE LA COMISIÓN. El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada; a falta de estipulación a la establecida por la costumbre local del lugar donde está ubicado el inmueble o, en su defecto, por la general del país y, en ausencia de una u otra, a la que se fije por peritos.

ARTÍCULO 17°. AUTORIZACIÓN DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

Los Notarios tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un intermediario inmobiliario y en el que se consagre el pago de su respectiva comisión, que éste cuente con el certificado a que hace referencia la presente Ley.

Los Notarios Públicos deberán dar aviso al operador del Registro cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios – RNII – o con el certificado respectivo.

ARTÍCULO 18°. OBLIGACIÓN ESPECIAL DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO.

El intermediario inmobiliario se ceñirá rigurosamente a los términos de la orden dada por quien le otorga el encargo y, en consecuencia, deberá obrar con la debida diligencia y cuidado encaminados a encontrarle un contratante que atienda a las necesidades e intereses del primero.

ARTÍCULO 19°. RESPONSABILIDAD DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO.

El intermediario inmobiliario indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione a quien hace el encargo.

El intermediario inmobiliario responderá por su culpa en el incumplimiento de su encargo.

Para efectos de la indemnización de perjuicios, quien hizo el encargo deberá demostrar la culpa del intermediario inmobiliario.

ARTÍCULO 20°. RESPONSABILIDAD DE QUIEN HACE EL ENCARGO.

El encargante indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione al intermediario inmobiliario.

El encargante responderá por su culpa en el incumplimiento de sus obligaciones.

Para efectos de la indemnización de perjuicios, el intermediario inmobiliario deberá demostrar la culpa o dolo del encargante.

ARTÍCULO 21°. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE CORRETAJE. El corretaje termina:

1. Por agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.
2. Por la expiración del término para la duración de la intermediación, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 10.
3. Por el evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.

4. Por la revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas en la presente Ley.
5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario.
6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.
7. Será justa causa para terminar el contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contemplados en la presente Ley o en el contrato.
8. Será una justa causa para la terminación del contrato la insolvencia del uno o del otro de los contratantes, salvo pacto en contrario.
9. Por la interdicción del uno o del otro.
10. Por las demás contempladas en la Ley o en el contrato.

ARTÍCULO 22°. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL ENCARGO. La parte que hace el encargo podrá revocar total o parcialmente el corretaje, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferida también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el párrafo del presente artículo, en cuyo caso sólo podrá revocarse por justa causa.

La revocación de la parte que hace el encargo puede ser expresa y produce su efecto desde el día que el intermediario inmobiliario ha tenido conocimiento de ella. Así como la renuncia del intermediario inmobiliario produce su efecto desde el día que la parte que hace el encargo ha tenido conocimiento de ella.

Salvo que se haya pactado exclusividad en favor del intermediario inmobiliario no se entiende por revocación tácita el encargo del mismo negocio a distinta persona. El corretaje conferido por varias personas, sólo podrá revocarse por todas ellas, excepto que haya justa causa o haya sido designado un representante en común.

PARÁGRAFO. Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación.

ARTÍCULO 23°. INDEMNIZACIÓN POR TERMINACIÓN ABUSIVA. En todos los casos de revocación abusiva del corretaje tendiente al desconocimiento de la comisión, quedará obligado el encargante a pagar al intermediario inmobiliario la remuneración total a que hubiese tenido derecho y a indemnizar los perjuicios que le cause al intermediario inmobiliario.

ARTÍCULO 24°. RESTITUCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN. A la terminación del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario debe efectuar la restitución inmediata de los instrumentos que le hayan sido entregados por las partes para la ejecución del corretaje. El intermediario podrá conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que pueden servir al intermediario inmobiliario para justificar sus actos.

ARTÍCULO 25°. EFECTOS DE LA MUERTE DEL ENCARGANTE. Sabida la

muerte de la parte que hace el encargo, cesará el intermediario inmobiliario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos de aquella, será obligado a finalizar la gestión iniciada. Sin embargo, si luego de conocido el deceso del encargante sus sucesores celebran la enajenación del inmueble, gracias a la gestión anterior o posterior del intermediario inmobiliario, éste tendrá derecho a exigir al adjudicatario la comisión inicialmente pactada.

ARTÍCULO 26°. DE LOS SUCESORES DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO. Los sucesores del intermediario inmobiliario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente de su fallecimiento, interdicción o insolvencia a la parte que hace el encargo. La omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios.

ARTÍCULO 27°. INHABILIDAD. La persona natural que desempeñe una gestión, con y sin subordinación, a una persona jurídica dedicada al corretaje inmobiliario, tiene que obtener autorización escrita de su empleador para actuar como intermediario inmobiliario independiente. En este caso deberá cumplir con las obligaciones consagradas en esta Ley para los asesores inmobiliarios.

ARTÍCULO 28°. REMISIÓN. Para lo no establecido en esta Ley se aplicarán al corretaje inmobiliario todas las normas establecidas en la sección primera del título XIV, Capítulo VI del Código de Comercio relativas al corretaje.

Capítulo 2. Del Contrato de Mandato Inmobiliario

ARTÍCULO 29°. MANDATO INMOBILIARIO. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, el contrato de administración encarna un mandato inmobiliario, contrato en el que una persona llamada mandante inmobiliario confía la gestión de uno o más negocios de los referidos en el artículo 1° de la presente ley a otra llamada mandatario inmobiliario que se dedica profesionalmente a ello y que se hace cargo de tales negocios por cuenta y riesgo de la primera.

PARÁGRAFO. Al tenor de la Ley 820 de 2003 y del artículo 2158 del Código Civil Colombiano la gestión realizada por los mandatarios inmobiliarios de arrendamiento son actos de administración.

ARTICULO 30. CONCORDANCIA DE CUENTAS Y LIBROS. Las cuentas que rinda el mandatario inmobiliario, deberán concordar con los asientos de sus libros.

ARTÍCULO 31°. CESIÓN DEL MANDATO. El mandato inmobiliario será

desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.

PARAGRAFO. En caso de pretender la cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo certificado. El mandante tendrá un término de cinco (5) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación.

ARTÍCULO 32°. RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO. El mandatario inmobiliario sólo responderá por los daños directos derivados de su propia actuación o la de sus dependientes que le sea probada, de conformidad contrato suscrito.

ARTÍCULO 33°. REMUNERACIÓN DEL MANDATARIO INMOBILIARIO. Cualquiera sea la naturaleza del mandato inmobiliario, el mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o, en su defecto, a la que se determine por la costumbre en este género de actividades. A falta de una y otra la remuneración será establecida por el juez con intervención de peritos.

ARTÍCULO 34°. REMISIÓN. Se aplicarán al mandato inmobiliario todas las normas establecidas para el mandato consagradas en el Código Civil y de Comercio colombianas que no sean contrarias a las disposiciones contenidas en la presente ley.

TÍTULO V. DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

ARTÍCULO 35°. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA. La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser persona natural o jurídica y prestarán sus servicios personalmente o a través de asesores inmobiliarios, respectivamente. Para el desarrollo de la actividad inmobiliaria se debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ley.

PARÁGRAFO. Solo podrán usar el título de intermediario inmobiliario o cualquiera de sus especies, los intermediarios inmobiliarios que cuenten con certificado como intermediario inmobiliario vigente, expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI). Igualmente, solo podrá atender al público la persona natural que se cuente con su respectivo certificado de asesor inmobiliario.

ARTÍCULO 36°. REQUISITOS PARA SER INTERMEDIARIO INMOBILIARIO. Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona natural o jurídica cuente con el respectivo certificado que lo acredite como sujeto autorizado para actuar en el mercado inmobiliario, la cual será expedida previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 37°. REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE INTERMEDIARIO INMOBILIARIO. Quienes aspiren a obtener el certificado de intermediario inmobiliario deberán:

1. Tratándose de personas naturales, tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia. Las personas jurídicas deberán tener su domicilio principal o sucursal legalmente constituida y registrada o agencia en el territorio nacional y contemplar la intermediación inmobiliaria dentro de su objeto social.
2. En el caso de personas naturales y el representante legal de la persona jurídica, no haber sido condenado por la comisión de cualquiera de los delitos consagrados en los Títulos VII, IX y X del Código Penal Colombiano. El mismo requisito se establece para quien sea representante, socio gestor o socio titular de al menos el 25% de las acciones de una persona jurídica cuyo objeto consista de forma principal o subsidiaria en la intermediación inmobiliaria.
3. No encontrarse inmerso en alguna de las inhabilidades establecidas en el artículo 14 del Código de Comercio Colombiano y en la Ley 1116 de 2006.
4. Indicar si realizará sus actividades directamente y/o a través de asesores inmobiliarios.
5. Estar registrado como comerciante en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de su domicilio principal, contar con RUT, demostrar su inscripción en el Sistema General de Seguridad Social Integral y contar con certificado de contador público o revisor fiscal de que cuenta con la totalidad de los libros del comerciante.
6. Contar, bien como intermediario inmobiliario persona natural o como representante legal de una persona jurídica, con el Certificado de Asesor Inmobiliario establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 38°. REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE ASESORES INMOBILIARIOS. Para hacer la inscripción

de que trata el artículo anterior el intermediario inmobiliario deberá demostrar que:

1. Tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia.
2. Ser mayor de edad o menor de edad con autorización para trabajar.
3. Demostrar su idoneidad para ser asesor inmobiliario, mediante:
 - a. Título del respectivo programa académico debidamente reconocido por una entidad de educación superior reconocida por el Ministerio de Educación Nacional que cubran las áreas del conocimiento establecidas en el parágrafo del presente artículo.
 - ó
 - b. Certificado de personas emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y que cubra las áreas del conocimiento establecidas en el parágrafo del presente artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las programas deben cubrir como mínimo: a) Titularidad de bienes inmuebles, b) gravámenes inmobiliarios, c) limitaciones a la propiedad y medidas cautelares, d) normatividad del ordenamiento territorial, e) instrumentos contractuales inmobiliarios, f) sistemas de investigación sobre antecedentes del inmueble, g) responsabilidad civil derivada de la intermediación,, h) derecho del consumidor, i) conocimientos básicos de notariado y registro, j) tributación y catastro, k) instrumentos financieros y l) régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1673 de 2013, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.

ARTÍCULO 39º. DE LA OBTENCIÓN DE CERTIFICADOS DE CALIDAD. El asesor inmobiliario deberá inscribirse ante una entidad especializada para ello, la cual proveerá a la persona inscrita un certificado que la acredite como apta para desarrollar la actividad de intermediación inmobiliaria, con el cual podrá ejercer las actividades propias de la actividad ante el público en general.

ARTÍCULO 40º. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE

INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA. Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir con las calidades y requisitos mínimos exigidos en la presente ley o sin contar con el respectivo certificado, participe en la intermediación o asesoramiento de cualquier acto de los previstos en el artículo 1° de la presente ley.

En la misma falta incurre el intermediario inmobiliario que se valga de asesores que no cumplan con los requisitos previstos para éstos en la presente Ley.

La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

ARTÍCULO 41°. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA. Cualquiera que tenga conocimiento de que una persona natural o jurídica está ejerciendo como intermediario o asesor inmobiliario sin cumplir con los requisitos previstos en la presente Ley, podrá acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la profesión de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

ARTÍCULO 42°. ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE INTERMEDIARIOS Y ASESORES INMOBILIARIOS. Los certificados de intermediador inmobiliario y de asesor inmobiliario de que trata la presente ley, será expedidos por las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI). Las EVI son entidades sin ánimo de lucro de naturaleza privada en las que participan en su gobierno inintermediarios y asesores inmobiliarios directa o indirectamente. Su gobierno será democrático.

Las EVI se encargarán de:

1. Previa verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley, expedir el respectivo certificado de intermediador inmobiliario, en la categoría de corredor y/o administrador inmobiliario.
2. Previa verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos y la suficiencia de los mismos para los asesores inmobiliarios, expedir el respectivo certificado de asesor inmobiliario.
3. Llevar en su protocolo y publicar en página web la lista de intermediarios y sus respectivos asesores inmobiliarios.

PARAGRAFO: La EVI que pretenda certificar personas para el cumplimiento de



los requisitos establecidos en la presente ley, deberá previamente obtener su acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

ARTÍCULO 43°. ENAJENAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO. La enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del Estado se seguirá realizando bajo las modalidades establecidas en las normas aplicables a la materia. No obstante, el proceso respectivo podrá ser delegado en los intermediarios inmobiliarios de trata esta ley, bajo la modalidad de concurso de méritos.

ARTÍCULO 44°. DEL CONTROL DE PRECIOS EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS RELACIONADOS CON ESTAS TRANSFERENCIAS. Los servicios a los que hace referencia el artículo anterior estarán bajo el control de precios bajo la modalidad de libertad vigilada, a cargo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

ARTÍCULO 45°. TRANSICIÓN. Las normas establecidas en el presente título comenzarán a regir trascurridos seis (6) meses contados a partir de la existencia de la primera EVI que cuente con la acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 46°. REMISIÓN NORMATIVA. En lo no previsto en la presente ley, se aplicarán las normas establecidas en el Código de Comercio.

ARTÍCULO 47°. VIGENCIA. Esta ley rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia se regirán por las normas vigentes al momento de su respectiva celebración.

Senador de la República

Senador de la República

Senador de la República



Senador de la República

Senador de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables Congresistas:

Atentamente me permito presentar para la discusión y aprobación final del Congreso de la República el proyecto de ley ***“por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en la economía en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad en la prestación de tales servicios”***.

El presente proyecto de ley se requiere para permitir a los propietarios de bienes raíces y a los intermediarios del mercado inmobiliario contar una legislación moderna, que les permita desarrollar con mayor seguridad jurídica sus actividades, mejorando su productividad y permitiendo reducir la informalidad que ronda el sector de los servicios inmobiliarios; todo ello, en beneficio de la sociedad representada en: mejor utilización del suelo, mayor acceso a la vivienda, apoyo al orden territorial a cargo del Estado, y finalmente, a que los consumidores y usuarios de vivienda y tierras, obtengan bienes adecuados a sus necesidades.

Necesidad del Proyecto

La intermediación inmobiliaria en la legislación colombiana, al ser un servicio comercial, tiene su sustento en los Códigos de Comercio y Civil. En adición, el

contrato de administración inmobiliaria de vivienda se encuentra bajo supervisión de las alcaldías locales de conformidad con lo prescrito en la Ley 820 de 2003.

No obstante, a diferencia de otros países, Colombia no cuenta con un cuerpo especializado de normas que brinde un marco adecuado a las relaciones que se derivan entre los propietarios de inmuebles y quienes prestan servicios de intermediación inmobiliaria. En tales jurisdicciones además de dotar al comercio de herramientas legales ágiles, se precisa con especial ahinco la necesidad de que los agentes sean formales.

Es por ello que una legislación como la que se propone, evitará que se digan presentando en el mercado personas inescrupulosas que desarrollan empresas fraudulentas que estafan sin distinción alguno a propietarios y consumidores, al recibir dineros, para después desaparecer de la noche a la mañana. Los recuentos en los medios de comunicación de esta problemática, no son pocos. Algunos de estos casos se pueden detallar en:

- El Heraldó:¹ <https://www.elheraldo.co/judicial/la-carcel-senalados-jefes-de-red-de-estafas-inmobiliarias-por-20-mil-millones-313439>

- Vanguardia Liberal:² <http://www.vanguardia.com/judicial/308566-cuidado-no-sea-victima-de-estafas-inmobiliarias>

- El País:³ <http://www.elpais.com.co/calif/informe-exclusivo-con-remates-de-vivienda-estafaron-a-41-familias-en.html>

De otra parte, para la economía nacional es fundamental que los negocios inmobiliarios sean efectivos. Según cifras de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el año se dejan de inscribir 158.785 actos y aparecen reportados en el Sistema Único de Gestión e Información Litigiosa del Estado, 892 procesos activos que corresponden en un 80% a eventuales fallas en el servicio registral y el 10% a eventuales fallas en el servicio notarial, pero que realmente corresponden a escrituras que no han sido otorgadas en debida forma bien sea por desconocimiento, suplantaciones ó defraudaciones y cuyas pretensiones superan 1 billón de pesos en el año. Cifras que podrían reducirse sustancialmente si quienes intervienen en tales negocios se asisten de un comerciante profesional en la intermediación inmobiliaria.

¹ Visitado el 3 de agosto de 2016.

² Visitado el 3 de agosto de 2016.

³ Visitado el 3 de agosto de 2016.

Antes de concluir el presente punto, citando como fuente a FEDELONJAS, se puede establecer que el nivel de intermediación en el mercado inmobiliario en Colombia en materia de corretaje es promedio, pero que en lo relativo a la intermediación de inmuebles con destino a arrendamiento sea bajo. En particular, considera el gremio de las Lonjas de Propiedad Raíz del País que en materia de compraventa el sesenta por ciento (60%) del valor de las operaciones sean intermediadas, mientras que no más del quince por ciento de los valores producto de arrendamientos provienen de inmuebles arrendados a través de una inmobiliaria.

Intervención Económica del Estado en la Economía en Materia de Intermediación Inmobiliaria y del control de calidad en la prestación de tales servicios

- Deber de protección y garantía al Derecho a la Vivienda Digna.

El Derecho a la Vivienda Digna está consagrado en el artículo 51° de la Constitución Política, que reza “todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”, su alcance hermenéutico ha sido desarrollado por la Corte Constitucional en el sentido de ampliar su vocación prestacional y darle el mismo tratamiento que a los demás derechos fundamentales.

En ese sentido, para la Corte Constitucional es bastante cuestionable la tesis según la cual el Derecho a la Vivienda Digna es tan sólo un Derecho Social, Económico y Cultural – DESC, pues en ese evento su alcance se estaría limitando única y exclusivamente a un carácter prestacional. Por el contrario, ha sostenido dicha corporación, que el Derecho a la Vivienda Digna, no sólo por conexidad a derechos que si fueron calificados como fundamentales por el constituyente primario, como el derecho al mínimo vital, a la vida y la salud, sino que de manera autónoma tiene carácter de fundamental, lo que exige su garantía de manera prioritaria. Lo anterior se encuentra respaldado en sentencia de la Corte Constitucional, T- 175 de 2013, M.P. María Victoria Calle Correa.

En particular, la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, según las cuales para la efectividad del derecho a la vivienda digna se deberá garantizar:

a) Seguridad Jurídica de la Tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda cooperativa, el

*arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. b) Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia. c) Gastos Soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. (...)*⁴

Con ello se evidencia, la extensión y la amplitud del alcance del Derecho a la Vivienda Digna, la cual exige un conocimiento jurídico y económico idóneo, serio y oportuno para todas las personas que a cualquier título use, goce o disponga de un bien inmueble, especialmente el destinado a la habitación de la familia, por la importancia que constitucional y jurisprudencialmente se le ha dado al núcleo familiar, en el cual se entiende que toda persona debe estar en condiciones mínimas de poder desarrollar su proyecto de vida, toda vez que la persona que carece de vivienda deberá entenderse que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad.

Los conocimientos que alrededor de la propiedad raíz se exigen hoy en día en aras de garantizar el Derecho a la Vivienda Digna son tan amplios que escapan al conocimiento común que sobre la materia un individuo deba tener, especialmente cuando se trata de personas cuya profesión u oficio no se lo exige o de personas que por cualquier situación se encuentra en estado de vulnerabilidad. Ello ha conllevado directamente a que en Colombia las condiciones se presten para que muchas personas y familias habiten en lugares de riesgos no mitigables, sean víctimas fatales de catástrofes previsibles o sean sujetos de estafas o fraudes sobre recursos que normalmente representan una proporción importante, cuando no todo su capital, especialmente porque jurídica y culturalmente la propiedad raíz siempre ha sido valorada como el bien de mayor valor, máxime en una sociedad que culturalmente siempre aspira a la vivienda propia.

- Del enajenamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad del Estado y del control de precios en la prestación de los servicios inmobiliarios relacionados con estas transferencias.

⁴ Sentencia T- 175 del 02 de abril de 2013. M.P. María Victoria Calle Correa. Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional. Expediente T-3681678.

Corresponde al Congreso establecer las reglas para la enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado. Para ello, se han establecido varias normas, no obstante el Estado requiere de comerciantes especializados en la materia para el desarrollo de avalúos y para promover su venta, con el fin de lograr una mayor eficiencia en las mismas.

Correlativamente a ello, se requiere que dadas las circunstancias en las que los intermediarios inmobiliarios prestarían sus servicios, es importante establecer el control de precios de los servicios relacionados con estos inmuebles de propiedad estatal.

Para ello, se propone la necesidad de establecer un control de precios a los servicios de intermediación inmobiliaria que verse sobre la enajenación de inmuebles de propiedad del Estado, bajo la modalidad de libertad vigilada de precios.

- Del conocimiento especializado del Régimen Agrario y de la Propiedad Rural.

Para efectos de la intermediación inmobiliaria se destacan la Ley 160 de 1994 y la Ley 1448 de 2011. En efecto, este par de normas han impactado de tal manera la propiedad rural, su forma de adquisición, redimensión, enajenación, titulación y extinción, entre otros, que resulta inobjetable la necesidad de profesionalizarse en tales aspectos, so pena de que campesinos, compradores, vendedores, e instituciones administrativas continúen ingresando en un posible caos contractual promovido por intermediaciones improvisadas.

En cuanto a la Ley 160 de 1994, basta con conocer sus objetivos para entender lo trascendental de su promulgación. Así para efectos de la actividad de intermediación inmobiliaria en la negociación de predios rurales, vale la pena resaltar el propósito consagrado en el numeral “Segundo” – “Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico.

Lo fundamental que debe advertirse con dicha normatividad, es que el suelo rural, de gran importancia tradicional en Colombia para el legislador y el común de los ciudadanos, continúa siendo objeto de especial protección y discusión como puede evidenciarse con el reciente acuerdo de paz. Por tal motivo, el conocimiento de su regulación y debido manejo, no sólo es de interés político y jurídico, sino que abarca incluso hasta la persona del intermediador inmobiliario, a quien se acude precisamente por su especial conocimiento sobre el asunto, no obstante hasta la fecha cualquiera puede realizar dicha actividad.

Se trata de un conjunto de normas respecto de las cuales no se ha hecho la suficiente pedagogía, razón por la cual no ha habido una adecuada difusión y no se han dimensionado los problemas en que pueden incurrir compradores y vendedores, o más ampliamente propietarios y adquirentes.

Así las cosas, por cuenta de normas como la que se comenta, el intermediario inmobiliario debe ir mucho más allá del conocimiento de unos títulos de adquisición respecto del inmueble para el cual intermedia. Sucede que, con la nueva ley, un inmueble carga con todo un historial personal de sus propietarios antecesores. Si, dentro de ese historial, está la comisión de delitos, ese inmueble está tan dañado jurídicamente como si estuviese grabado o embargado.

Son, entonces, de resaltar para un adquirente y su intermediario entre muchas, las disposiciones de la denominada “Ley de Víctimas” en la que se aclara a quien se le dará el tratamiento de víctima, las hipótesis en las que proceden las acciones de restitución de los despojados y desplazados y el procedimiento en caso de abandono forzado de las tierras.

Sin lugar a dudas, la situación política, social y económica del país ha exigido por décadas reglamentaciones dispersas en materia inmobiliaria y urbanística que escapan al conocimiento ordinario de los propietarios y que exigen la calificación e idoneidad de personas que procuren el cumplimiento de la norma en aras de proteger a las partes en su vivienda y patrimonio para evitar perjuicios que como se explicó, trascienden la esfera privada a asuntos de orden público.

- De la diversidad normativa y pluralidad de instrumentos urbanos

No es un misterio que desde la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997 la diversidad de reglamentación en materia de ordenamiento territorial es no solo más diversa, sino más dispersa y compleja, pues alrededor de la explotación del suelo convergen múltiples asuntos difíciles de manejar, solo para mencionar una de ellas es la pugna entre la propiedad privada y el interés público.

Adicionalmente, el manejo del suelo presenta otra serie de dificultades jurídicas, toda vez que de manera centralizada se han regulado ciertos aspectos, pero a nivel territorial, cada municipio por disposición constitucional, tiene autonomía para el manejo del suelo y la clasificación del mismo, motivo por el cual, el conocimiento en materia urbana es cada vez más especialidad y descentralizada.

Basta con mencionar, solo algunas de las dificultades que se presentan por el simple desconocimiento de las normas urbanas vigentes y su respectivas consecuencias; (i) falta de información al comprador de las implicaciones de vivir

bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que conlleva en múltiples ocasiones al impago de sus expensas ordinarias y extraordinarias, (ii) especulación con el precio del suelo cuando se anuncian o efectivamente se modifican los cambios del suelo, (iii) desarrollo de viviendas sin disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, (iv) vulneración de las prohibiciones de arrendar o enajenar vivienda de interés social adquirida con subsidio, (iv) promoción y venta de proyectos inmobiliarios no licenciados o ejecutados sin cumplimiento de las normas sismo-resistentes, (v) suspensión y cierre de los establecimientos de comercio por operar en inmueble propio o arrendado en contravención de los usos y destinaciones autorizadas en el respectivo ordenamiento territorial, (vi) pérdida de la propiedad o derechos vinculados al dominio de inmuebles con riesgos inminentes de ser objeto de procesos de extinción de dominio, (vii) adquisición de inmuebles para ser desarrollados con limitaciones urbanísticas para su explotación, entre otros.

De esta manera se evidencia la inminente necesidad de exigir un mínimo de idoneidad en la persona que preste servicios de intermediación inmobiliaria, toda vez en el ordenamiento jurídico colombiano se ven materializadas exigencias necesarias por las dinámicas sociales y urbanas en la explotación, posesión y propiedad, tanto de los inmuebles urbanos como rurales. La complejidad actual del ordenamiento jurídico no recae única y exclusivamente sobre inmuebles rurales, por el contrario dicha complejidad se igual o mayor en bienes urbanos, pues en ambos casos son bienes limitados, de alta demanda y de especial protección por el legislador, pues su finalidad no es otra que satisfacer necesidades primordiales de las personas como lo son su vivienda o el desarrollo de sus actividades económicas.

La normativa anteriormente citada no es propia del conocimiento una persona del común, sino que por el contrario requiere de un conocimiento calificado y de manera específica cuando se trata de distintos tipos de inmuebles, lo que implica que no cualquier persona puede estar en la capacidad de asesorar de manera profesional la enajenación o adquisición de inmuebles en Colombia.

- Regulación de profesiones y oficios

A partir de la expedición de la constitución de 1991, Colombia adoptó la forma de Estado Social de Derecho fundada principalmente en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo, en la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general, con el fin de garantizar entre otras cosas , “la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución” . Así pues, para cumplir los fines constitucionales, las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su



vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Es por esto que todos los esfuerzos legislativos y gubernamentales, deben estar orientados a la adecuación de las instituciones jurídicas que sirven como herramientas para alcanzar estos propósitos constitucionales.

Ahora bien, en aras de alcanzar los propósitos constitucionales, el artículo 26 de la Constitución Política de Colombia, dispuso lo siguiente: “toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social. Las profesiones legalmente reconocidas pueden organizarse en colegios. La estructura interna y el funcionamiento de éstos deberán ser democráticos. La ley podrá asignarles funciones públicas y establecer los debidos controles”.

En este sentido, como lo ha señalado la Corte constitucional en múltiples pronunciamientos jurisprudenciales, este artículo goza de una doble connotación, toda vez que contiene en primer lugar, una garantía constitucional en virtud de la cual, todo individuo puede decidir a qué actividad dedicar su fuerza productiva , por lo que esa libertad, es un “desarrollo obvio del principio fundamental de respeto al libre desarrollo de la personalidad, columna vertebral de todo Estado social de derecho y límite a la acción del poder público frente a la órbita de decisión autónoma del individuo. Además, esta libertad adquiere especial importancia en la medida en que su ejercicio opera en uno de los campos que más dignifica al ser humano: el del trabajo” y al mismo tiempo, establece que esa libertad de la que goza toda persona se puede ver limitada, por ejemplo, cuando las profesiones o los oficios implican un riesgo social.

Es por lo anterior que en el ordenamiento jurídico colombiano, hay profesiones y oficios que se encuentran limitados y regulados por la ley, teniendo en cuenta que su ejercicio conlleva un riesgo social, siendo el Congreso el que “tiene el deber de proteger el interés general y los derechos subjetivos exigiendo una formación académica adecuada y suficiente en los casos en los cuales una profesión u ocupación implique un riesgo social” .

La corte constitucional ha diferenciado los límites de dicha garantía de la siguiente manera: “i) intrínsecos, los cuales tienen que ver con la naturaleza finita del objeto de protección del derechos; y ii) extrínsecos, intervenciones que son impuestas por el ordenamiento jurídico. Al respecto, “la competencia del Congreso en esta materia se concreta en la posibilidad de expedir las normas sobre: (i) la identificación y reconocimiento de las profesiones; (ii) la exigencia de títulos de idoneidad; (iii) los requisitos de formación académica; (iv) la definición de las

ocupaciones y oficios que, aun sin necesitar formación académica, generan riesgo social y requieren un mayor grado de ingerencia estatal; y, en general, (v) el régimen jurídico que aplica al desempeño de las profesiones, dentro del cual deben incluirse, además de los principios y pautas generales y específicas, las faltas contra la ética en que puedan incurrir sus destinatarios y, correlativamente, las sanciones que cabe imponer” .

Siguiendo esta línea argumentativa, resulta fundamental mencionar que estas limitaciones encuentran su razón de ser especialmente, en la protección de los derechos de terceros que se han capacitado para desarrollar una profesión u oficio, de aquellas personas que quieren desempeñarse en las mismas, sin haber obtenido los méritos para hacerlo, y en general, en la tutela del interés general , garantizado en todo el ordenamiento jurídico y, en especial, en los artículos 1 y 2 de la Constitución Política colombiana , protegiendo así a la población del inadecuado ejercicio de estas labores o actividades , con el fin de que no “se atente contra las buenas costumbres, la salud o la integridad física de las personas” .

Sentado lo anterior, es ahora procedente mencionar que la Corte Constitucional, ha resaltado que para que sea legítima la regulación de un oficio o profesión, el legislador debe atender a 3 clases de límites previa la exigencia de títulos de idoneidad o la imposición de restricciones o cargas; en este sentido existen límites materiales, en el entendido que las limitaciones o restricciones deben ser razonables y proporcionadas, pues no puede significar una restricción arbitraria e inequitativa al ejercicio de tales actividades individuales, pues significaría “una vulneración del núcleo esencial del derecho a ejercer un oficio y la negación de derechos que le son inherentes” .

Además de establecer restricciones materiales, la jurisprudencia constitucional ha establecido límites competenciales, en el entendido que las medidas adoptadas por el legislador no sólo deben ser razonables y proporcionadas, sino que dichas competencias, no pueden ser trasladadas al ejecutivo ya que están reservadas al Congreso de la República.

Ahora bien, es importante mencionar que el riesgo social, conforme lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, “consiste en la contingencia dañosa a que puede verse expuesta una persona o la sociedad, por quien ejerce una ocupación sin la idoneidad necesaria que lo habilite para realizarla de manera eficiente”. En este punto resulta fundamental precisar que la Constitución establece que el legislador, no sólo debe exigir títulos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones, sino que también lo habilita para exigirlos para el ejercicio de los oficios.

Habiendo esntoces a lo largo del presente escrito la existencia de riesgo social en el desarrollo de actividades de intermediación inmobiliaria, se justifica entonces el trabajo del Congreso sobre la materia.



Para finalizar se concluye que, el proyecto de ley que hoy se radica, resulta de gran conveniencia para el país y la sociedad colombiana.

Senador de la República

Senador de la República