

ASAMBLEA LEGISLATIVA PLURINACIONAL DE BOLIVIA  
CÁMARA DE SENADORES



INF-PL/CPSES N° 013/2021-2022  
**PL N° 159/2021-2022**

## INFORME

### COMISIÓN DE POLÍTICA SOCIAL, EDUCACIÓN Y SALUD

#### INFORMA:

**ASUNTO: PROYECTO DE LEY PL - N° 159/2021-2022 CS "LEY DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CORREDORES INMOBILIARIOS"**

**FECHA:** La Paz, 27 de octubre de 2022

#### I. ANTECEDENTES

Mediante nota de fecha 08 de julio de 2022, la senadora Paola Andrea Fernández Rea, presenta el proyecto de ley de "Regulación de la actividad de corredores inmobiliarios", habiendo sido signado con el N° 159/2021-2022 CS.

Mediante nota con Cite: CPSEyS N° 588/2021-2022 de fecha 02 de agosto de 2022, el proyecto de ley fue remitido al Comité de Vivienda, Régimen Laboral, Seguridad Industrial y Seguridad Social para el respectivo análisis e informe conforme a reglamentación.

Mediante nota con Cite: CPSEyS N° 589/2021-2022 de fecha 02 de agosto de 2022, la Comisión de Política Social, Educación y Salud, solicita a la Presidencia de la Cámara de Senadores, se remita el proyecto de ley N° 159/2021-2022 CS, al Ministerio de Obras de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y Ministerio del Trabajo, Empleo y Previsión Social.

Mediante nota con Cite: MEFP/VPT/URJMJ N° 038/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, remite criterio, planteando observaciones al proyecto de ley.

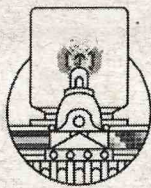
Mediante nota con Cite: MOPS/DESP N° 801/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, emite criterio manifestando no tener tuición para pronunciarse sobre el presente proyecto de ley.

Mediante nota con fecha 20 de septiembre de 2022, el Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, remite el Informe con MJTI-DGDDUC-INF N° 514 emitido por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor de fecha 6 de septiembre de 2022, mediante el cual se plantea observaciones al proyecto de ley.

Mediante Nota con Cite: CVRLSISS N° 523/2021-2022 de fecha 21 de octubre de 2022, el Comité de Vivienda, Régimen Laboral, Seguridad Industrial y Seguridad Social, remite a la Comisión de Política Social, Educación y Salud, el informe N° 016/2021-2022 de fecha 21 de octubre de 2022 haciendo conocer sus conclusiones respecto al proyecto de ley N° 159/2021-2022 CS.







## II. NORMATIVA LEGAL. CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO

### Artículo 49.

II. La ley regulará las relaciones laborales relativas a contratos y convenios colectivos; salarios mínimos generales, sectoriales e incrementos salariales; reincorporación; descansos remunerados y feriados; cómputo de antigüedad, jornada laboral, horas extra, recargo nocturno, dominicales; aguinaldos, bonos, primas u otros sistemas de participación en las utilidades de la empresa; indemnizaciones y desahucios; maternidad laboral; capacitación y formación profesional, y otros derechos sociales

### LEY N° 453, de 4 de diciembre de 2013

Artículo 1. (Objeto). La presente Ley tiene por objeto regular los derechos y garantías de las usuarias y los usuarios, las consumidoras y los consumidores.

Artículo 2. (Asignación Competencial). En aplicación del Artículo 297, Parágrafo II de la Constitución Política del Estado y el Artículo 72 de la Ley N° 031 de 19 de julio de 2010, Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bólvarez", se asigna al nivel central del Estado, la competencia exclusiva de desarrollar los derechos, garantías y políticas de las usuarias y los usuarios.

### DECRETO SUPREMO N° 4732, 1 de junio de 2022

Artículo 1°.- (Objeto) El presente Decreto Supremo tiene por objeto establecer disposiciones destinadas a la regulación, prevención de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas en contratos relacionados con la venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades, de bienes inmuebles, en el marco de la Ley N° 453, de 4 de diciembre de 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores.

### REGLAMENTO GENERAL CÁMARA DE SENADORES

**Artículo 52. (Funciones).** Las Comisiones, actuando en representación de la Cámara, ejercen en su área tareas de procesamiento, análisis, consultas, dictamen, información, fiscalización e investigación. Las Comisiones del Senado tendrán las siguientes funciones, que no son limitativas:

a) Informar al Pleno Camaral sobre los Proyectos de Ley sometidos a su consideración, dando prioridad a los remitidos por la Cámara de Diputados.

**Artículo 123. (Cámara de Origen).** Dando cumplimiento a los artículos 162 y 163 de la Constitución Política del Estado, será Cámara de origen la de Senadores para el tratamiento obligatorio de las iniciativas legislativas presentadas por:

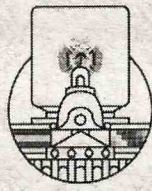
a) Las Senadoras y Senadores, de manera individual o de manera colectiva, en las diferentes materias.

**Artículo 125. (Prelación). I.** Como norma general, el orden de prelación en el tratamiento de los Proyectos de Ley se determina por la fecha de su presentación.

**Artículo 130. (Informe de Comisión). I.** Los informes de Comisión debidamente fundamentados, serán aprobados por la mayoría de votos de sus miembros. En todos los casos la Presidencia de la Comisión deberá estar a cargo de una Senadora o Senador Titular miembro de la Comisión.







II. Los Titulares en ejercicio de una Comisión que no estuvieran de acuerdo con el informe, podrán hacer constar su disidencia en el informe.

III. Los Informes de los Proyectos de Ley determinarán la aprobación, enmienda, modificación o rechazo y serán remitidos al Pleno de la Cámara de Senadores para su consideración.

**Artículo 134. (Facultad de Consulta y Convocatoria).** I. Las Comisiones o Comités, para la elaboración de los informes respectivos, podrán:

a) Remitir en consulta los Proyectos de Ley al Órgano Ejecutivo, Órgano Judicial Plurinacional y Órgano Electoral Plurinacional, vía Presidencia del Senado. Asimismo, podrán realizar consultas a las Entidades Territoriales Autónomas, Instituciones y personas que considere convenientes.

### III. ANALISIS DE LA COMISIÓN

#### III.1 COMPETENCIA DE LA COMISIÓN DE POLÍTICA SOCIAL, EDUCACIÓN Y SALUD PARA TRATAR EL PROYECTO DE LEY POR AFINIDAD TEMÁTICA

El artículo 49 del Reglamento General de la Cámara de Senadores establece:

**Artículo 49. (Comisiones y Comités Permanentes).** I. *La Cámara de Senadores cuenta con diez Comisiones y veinte Comités permanentes, cuyas denominaciones y afinidad temática están definidas por la estructura de la Constitución Política del Estado, son las siguientes:*

8. *Comisión de Política Social, Educación y Salud.*

a) *Comité de Educación, Salud, Ciencia, Tecnología y Deportes.*

b) *Comité de Vivienda, **Régimen Laboral**, Seguridad Industrial y Seguridad Social.*

En función a ésta norma reglamentaria, se establece que la Comisión de Política Social, Educación y Salud, por afinidad temática en el ámbito laboral, es la instancia parlamentaria competente para tratar el proyecto de ley N° 159/2021-2022 CS "Regulación de la actividad de corredores inmobiliarios".

#### III.2 ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY.

El proyecto de ley signado para la presente gestión legislativa con el N° 159/2021-2022 CS en su estructura, consta una exposición de motivos, quince (15) artículos, y tres (3) disposiciones transitorias.

#### III.3 CONSULTAS AL ÓRGANO EJECUTIVO

A efectos de fundamentar el presente informe de Comisión con relación a la propuesta legislativa, es importante dejar establecido que la Comisión de Política Social, Educación y Salud, solicitó al Presidente de la Cámara de Senadores, que en aplicación de lo establecido en el artículo 52 inc. f) del Reglamento General de la Cámara de Senadores, se remita en consulta el mencionado proyecto de ley al Ministerio de Obras de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y Ministerio del Trabajo, Empleo y Previsión Social.







### III.4 RESPUESTAS DEL ÓRGANO EJECUTIVO

#### **Ministerio de Economía y Finanzas Públicas**

El Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, mediante nota con Cite: MEFP/VPT/URJMJ N° 038/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022, remite criterio planteando las siguientes observaciones al proyecto de ley:

- *El proyecto de ley no considera lo dispuesto en el artículo 103 del Código de Comercio, según el cual, los corredores tienen la obligación, de comprobar la identidad y capacidad de los contratantes; proponer los negocios con claridad y exactitud, absteniéndose de hacer ofertas falsas que puedan inducir a error en los interesados; guardar secreto de las negociaciones que se les encarguen; proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que éste le encomiende; y otras según naturaleza de la actividad.*
- *Tampoco establece las prohibiciones de un corredor inmobiliario que, según el art. 104 del Código de Comercio, están prohibidos de comerciar por cuenta propia y ser mandatario; factor dependiente o agente de un comerciante, entre otras prohibiciones.*
- *El proyecto de ley no dispone un régimen de responsabilidades y/o liberación de responsabilidad frente a las partes en las operaciones en que intervenga, ni en los casos en que surjan controversia sobre la validez, nulidad, anulabilidad o incumplimiento de los contratos.*
- *Tampoco determina los requisitos para ser corredor inmobiliario, ni para su inscripción en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, y menos las garantías que debe constituir para el ejercicio de sus funciones.*
- *El proyecto de ley, debe contener un régimen de sanciones aplicables en caso de violación a sus obligaciones.*
- *Por otra parte, el actual Código de Comercio, desde el artículo 96 al 109, ya regula la función de los corredores, la cual podría ser tomada en cuenta en el proyecto de ley.*
- *Por lo expuesto, mientras no se replantee y complemente el proyecto de ley, el Ministerio considera inviable el mismo.*

#### **Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional**

El Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, remite el Informe con MJTI-DGDDUC-INF N° 514 expedido por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor de fecha 6 de septiembre de 2022, mediante el cual plantea las siguientes observaciones al proyecto de ley:

- *La exposición de motivos en su antepenúltimo párrafo, se contradice con la propuesta de ley porque en relación a los “corredores” en general, se reconoce que el tema se encuentra previsto en el Código de Comercio que tiene rango de ley y que se requiere del establecimiento de regulaciones de tipo reglamentarias, señalando expresamente que “corresponde realizarla bajo la figura normativa del Decreto Supremo.*
- *El Capítulo III (Corredores) del Título II (Auxiliares de Comercio) del Código de Comercio, regula el concepto derecho, requisitos, etc., de los corredores en general, generando una colisión normativa con la propuesta de ley.*
- *El artículo 4 del proyecto de ley define “operación” inmobiliaria de intermediación” señalando la forma y finalidad del servicio, sin establecer sus características, como ocurre en la definición de otro tipo de servicio como ser*







salud, informática, etc., situación que puede llevar a considerar dentro de esta definición a otras actividades no comerciales como es la prestación directa de servicios por los profesionales o actividades ocasionales de particulares que no realizan actividades de comercio de forma habitual, debiendo considerarse que el corredor es un auxiliar de comercio que debe cumplir los mismos requisitos que el comerciante conforme determina el artículo 97 del Código de Comercio.

- El artículo 6 del proyecto de ley, crea un registro nacional sin establecer criterios de sostenibilidad, debiendo considerarse la incidencia y relevancia económica de este servicio para justificar los recursos necesarios para su funcionamiento, si bien es cierto que el proyecto de ley propone su concesión a través de licitación, en caso de no presentarse ningún proponente será el Estado quién deberá asumir tal servicio.
- El artículo 12 del proyecto de ley, propone reconocer el derecho a organizarse a las denominadas “Cámaras Inmobiliarias”, extremo incompatible con el objeto de la normativa, toda vez que existe este reconocimiento en la normativa vigente en favor de todas las formas de organización civil y comercial.
- El artículo 14 pretende incorporar, como responsabilidad del Estado, el incentivar planes y programas de formación en el sistema educativo, en favor de los corredores inmobiliarios, sin considerar la articulación de los mismos, tanto con las finalidades y objetivos del sistema educativo plurinacional, como la compatibilización de los planes y programas estatales al PDES, que rescatan el ejercicio del derecho a una educación integral, intercultural y plurilingüe, con calidad y sin discriminación.
- Referente al artículo 15, se hace alusión a un régimen sancionatorio, más no procede a detallarlo, incurriendo en un escenario contrario a la reserva legal prevista en la Constitución Política del Estado.

### **Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda**

Mediante nota con Cite: MOPS/DESP N° 801/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, emite criterio manifestando no tener tuición para pronunciarse sobre el presente proyecto de ley.

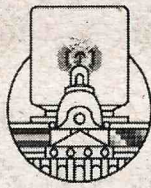
Cabe señalar que los demás Ministerios que fueron consultados, no remitieron sus respuestas, hasta la emisión del presente informe de Comisión.

### **III.5 INFORME DEL COMITÉ DE VIVIENDA, RÉGIMEN LABORAL, SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SEGURIDAD SOCIAL**

El Comité de Vivienda, Régimen Laboral, Seguridad Industrial y Seguridad Social, mediante Informe CVRLSISS N° 016/2021-2022 de fecha 17 de octubre de 2022, presenta las siguientes conclusiones y recomendación:

- El PL N° 159-21 CS, se constituye en un aporte al ordenamiento jurídico nacional toda vez que además de la Ley N° 453 de 4 de diciembre de 2013 y el Decreto Supremo N° 4732 de 1 de junio de 2022, no se conocen en la legislación nacional que específicamente regulen las obligaciones de registro de quienes intervengan en calidad de “corredores inmobiliarios”.





- Solicitada como se halla la consulta al Órgano Ejecutivo, sin que exista respuesta aplicable a la materia el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda señaló no ser competente, razón por la que se recomienda remitir el presente informe a la Comisión de Política Social, Educación y Salud para su posterior reposición y actualización según lo dispone el segundo párrafo del Art. 138 del Reglamento General de la Cámara de Senadores.

### III.6 ANÁLISIS

El presente Proyecto de Ley signado para la presente gestión con el N° 159/2021-2022 CS, tiene como objeto *“regular la actividad de los corredores inmobiliarios a nivel nacional, para la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y administración pa ala adquisición, arrendamiento , comercialización, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de bienes inmuebles o sobre los derechos accesorios que recaigan en ellos”*.

Dicho proyecto de ley señala con pertinencia y claridad a los sujetos intervinientes en la relación jurídica tanto privados como públicos (de registro y habilitación), el derecho a la remuneración correspondientes y la formación profesional requerida para los denominados corredores inmobiliarios.

En sus disposiciones transitorias establece la pertinencia de una reglamentación, la constitución de una plataforma digital para registro de los denominados corredores inmobiliarios, así como un certificado de registro.

Señala que las relaciones jurídicas se desarrollarán en el ámbito del Derecho Civil a pesar de que establece la creación de registro público para controlar la actividad de los denominados corredores inmobiliarios, lo que le otorga connotaciones propias del Derecho Comercial.

Sin embargo, no establece las obligaciones de los corredores inmobiliarios frente a terceros, ni las obligaciones de estos frente a aquellos, pero al establecer que los contratos se realizarán en materia civil, se deduce que la vía sugerente para soluciones de posibles conflictos, es la instancia judicial en materia civil.

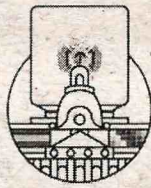
Si bien a la fecha de emitir el presente informe, el Comité de Vivienda, Régimen Laboral, Seguridad Industrial y Seguridad Social, sólo tomó conocimiento de las respuestas de los Ministerios de Economía y Finanzas Públicas, y del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, a la consultas efectuada sobre el contenido del proyecto de ley N° 159/2021-2022 CS, cabe señalar que el Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, mediante Informe MJTI-DGDDUC-INF N° 514 de fecha 6 de septiembre de 2022, también hizo conocer sus criterios técnicos planteando observaciones al proyecto de ley.

### IV. CONCLUSIÓN.

Conforme a lo mencionado, habiéndose realizado un análisis prolijo de los antecedentes, se establece que la Comisión de Política Social, Educación y Salud, ha cumplido con las fases establecidas por el procedimiento legislativo conforme manda el artículo 163 de la Constitución Política del Estado, y al evidenciarse que el espíritu de la presente propuesta legislativa contiene contravenciones para su incorporación al sistema normativo nacional, se concluye que su aprobación es **INVIABLE**.







## V. RECOMENDACIÓN

Por los antecedentes referidos, la Comisión de Política Social, Educación y Salud, en aplicación a lo establecido en el artículo 132 parágrafo I del Reglamento General de la Cámara de Senadores, RECOMIENDA: **RECHAZAR**, el proyecto de ley N° 159/2021-2022 CS que “Regulación de la actividad de corredores inmobiliarios”, salvo mejor criterio del Pleno de los senadores miembros de la Comisión.

Es cuanto se informa para fines constitucionales y de reglamento.

Senador Félix Ajpi Ajpi  
**PRESIDENTE en ejercicio**  
**COMISIÓN POLÍTICA SOCIAL, EDUCACIÓN Y SALUD**  
**CÁMARA DE SENADORES**

Senador Fernando Dehne Franco  
**COMISIÓN DE POLÍTICA SOCIAL,**  
**EDUCACIÓN Y SALUD**  
**CAMARA DE SENADORES**

Senadora Daly Santa María Aguirre  
**SECRETARIA**  
**COMITÉ DE VIVIENDA, RÉGIMEN**  
**LABORAL, SEGURIDAD INDUSTRIAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL**  
**CAMARA DE SENADORES**