CAMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

ACTA No.-TREINTA Y CUATRO-

Sesión: -VESPERTINA DEL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS- Fecha: -JUNIO 20 DE 1984-

SUMARIO:

CONTENIDO

I Instalación de la sesión.-

II Lectura del Orden del Día.-

III "Segundo debate del Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces".-

IV Clausura de la sesión.-

/m.c.h.

CAMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

ACTA No. -TREINTA Y CUATRO-

Sesión: VESPERTINA DEL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS- **Fecha:** -JUNIO 20 DE 1984-

INDICE:

CAPITULO		PAGINAS
I	Instalación de la sesión.-	2
II	Lectura del Orden del Día.-	2
	Intervenciones de los honorables:	
	Ledesma Ginatta, solicitando se den prioridad a las solicitudes para la Ciudad de Guayaquil.	2 - 3
	Falquez Batallas, solicitando se prioricen también los pedidos de El Oro.-	4 - 5
	Félix Navarrete, solicitando se incluya en cualquier lugar del Orden del Día el Proyecto de Ley de reformas al servicio de cesantía de la Policía Civil Nacional.-	5
	Ledesma Ginatta.-	6 - 7
	Bacragán Romero, solicitando se ponga en el Orden del Día de una próxima sesión, sobre un proyecto de ley para la Corte Suprema de Justicia.-	7 - 9
III	"Segundo debate del Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces".- Lectura del Informe.-	9 - 12
	Parte resolutiva.-	12 - 13
	Intervenciones de los honorables:	
	Ledesma Ginatta.-	13
	González Real.-	14

.../.

CAMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

ACTA No.-TREINTA Y CUATRO-

Sesión: -VESPERTINA DEL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS- **Fecha:** -JUNIO 20 DE 1984-

INDICE:

CAPITULO	PAGINAS
Intervenciones....	
Loor Rivadeneira.-	14
Ledesma Ginatta.-	15 - 18
Loor Rivadeneira.-	18 - 19
Ledesma Ginatta.-	19
Loor Rivadeneira-	20
Pico Mantilla.-	20 - 21
Barragán Romero.-	22
Loor Rivadeneira.-	22 - 23
González Real.-	23
Loor Rivadeneira.-	24 - 25
Caicedo Andino.-	25 - 27
Barragán Romero.-	27 - 29
Loor Rivadeneira.-	29
Barragán Romero.-	29 - 30
Loor Rivadeneira.-	31
Pico Mantilla.-	32 - 33
Loor Rivadeneira.-	33
Pico Mantilla.-	33
Barragán Romero.-	34 - 35
Caicedo Andino.-	35 - 36
Loor Rivadeneira.-	36

.../.

CAMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

ACTA No. -TREINTA Y CUATRO-

Sesión: -VESPERTINA DEL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS- **Fecha:** -JUNIO 20 DE 1984-

INDICE:

CAPITULO	PAGINAS
Intetvenciones.....	
Barragán Romero.-	38
Pico Mantilla.-	39
Barragán Romero.-	40
Pico Mantilla.-	41 - 42
Barragán Romero.-	42
Caicedo Andino.-	43
Barragán Romero.-	43 - 45
Pico Mantilla.-	45 - 46
Loor Rivadeneira.-	47
Caicedo Andino.-	47 - 48
Lucero Bolaños.-	49
Barragán Romero.-	49
Caicedo Andino.-	49 - 50
Lucero Bolaños.-	51
Pico Mantilla.-	51 - 52
Barragán Romero.-	52
Muñoz Herrería.-	53
Pico Mantilla.-	53 - 54
Caicedo Andino.-	54
Barragán Romero.-	54 - 55
Loor Rivadeneira.-	56
Pico Mantilla.-	56 - 60

CAMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

ACTA No.-TREINTA Y CUATRO-

Sesión: -VESPERTINA DEL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS- **Fecha:** -JUNIO 20 DE 1984-

INDICE:

CAPITULO		PAGINAS
	Intervenciones....	
	Loor Rivadeneira.-	60 - 62
	Barragán Romero.-	62 - 63
	Real Aspiazu.-	63
	González Real, solicita que se verifique el quórum.-	63
IV	Clausura de la sesión.-	63

/m.c.h.

En la ciudad de San Francisco de Quito, a los veinte días del mes de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, en la Sala de Sesiones del H. Congreso Nacional y bajo la Presidencia del H. Gary Esparza Fabiany, Presidente titular del mismo, se instala la Sesión Vespertina del Plenario de las Comisiones Legislativas, siendo las diecisiete horas treinta minutos.----------

En la Secretaría actúa el doctor Fracisco Garcés Jaramillo, Secretario titular del H. Congreso Nacional.----

Concurren los siguientes honorables representantes:-

COMISION CIVIL Y PENAL

H. Barragán Romero Gil
H. Mosquera Murillo Pepe M.
H. González Real Gonzalo

COMISION DE LO LABORAL Y SOCIAL

H. Ledesma Ginatta Xavier
H. Félix Navarrete Nelson
H. Piedra Armijos Arturo

COMISION DE LO TRIBUTARIO, FISCAL, BANCARIO Y DE PRESUPUESTO

H. Lucero Bolaños Wilfrido
H. Zambrano García Jorge
H. Vayas Salazar Galo
H. Real Aspiazu Juan Manuel

COMISION DE LO ECONOMICO, AGRARIO, INDUSTRIAL Y COMERCIAL

H. Caicedo Andino Hugo
H. Nicola Loor Gabriel
H. Loor Rivadeneira Eudoro
H. Pico Mantilla Galo
H. Falquez Batallas Carlos

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, sírvase constatar el quórum reglamentario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Existe el quórum reglamentario, señor Presidente.----------

.../.

.../...

-I-

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, existiendo el quórum reglamentario, se instala esta sesión. Dé lectura al Orden del Día, señor Secretario.----------

-II-

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente: "Primero.- Segundo debate del Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces; Segundo.- Segundo debate del Proyecto de Decreto en favor de la cónyuge e hijos del artista fallecido Homero Hidrovo Ojeda; Tercero.- Segundo debate del Proyecto de Ley de creación del Fondo Nacional de Saneamiento Ambiental, Fondo Nacional de Reforestación y de reformas a la Ley de Desarrollo y Vialidad Agropecuaria y Fomenro de la Mano de Obra; Cuarto.- Primer debate del Proyecto de Decreto reformatorio al Decreto Supremo número 114 del 17 de julio de 1970, incorporación a la Comisión de Tránsito del Guayas y de un delegado del Club de Automovilismo de Guayaquil; Quinto.- Primer debate del Proyecto de Ley de Financiamiento de las Centrales Sindicales; Sexto.- Segundo debate del Proyecto de Ley de Cultura; y, Séptimo.- Primer debate del Proyecto de Ley Sustitutiva de la Ley de Personal del Cuerpo de Vigilantes de la Comisión de Tránsito del Guayas".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Primer punto del Orden del Día, señor Secretario. Honorable Ledesma, antes del primer punto.----------

EL H. LEDESMA GINATTA: Señor Presidente, solamente breves palabras para indicarle que he presentado en Secretaría el día de hoy; lo iba a hacer la semana pasada, pero no hubo quórum el último día de sesión, los proyectos que me fueron entregados por el Consejo Provincial del Guayas y el Municipio de Guayaquil, en relación a los planteamientos de reformas legales que solicita la ciudad de Guayaquil y la Provincia del Guayas, que sean expedi -

.../.

.../...

das en la forma más ágil y discutidas en la forma más oportuna por el Presidente del Parlamento. El un proyecto tiene que ver con un impuesto de cuatro sucres ochenta de cada kilogramos de camarón que se exporte desde el puerto - Simón Bolívar, desde el aeropuerto Simón Bolívar o por el Puerto Marítimo de Guayaquil; el otro proyecto tiene que-ver con la participación del municipio en el impuesto del cigarrillo y las bebidas alcohólicas; el otro proyecto - tiene que ver con la participación del veinte por ciento-en las utilidades que se produzcan en la sucursal del Banco Central de Guayaquil en beneficio de la Ciudad de Guayaquil; el otro tiene que ver con el veinticinco por ciento de los intereses que se produzcan en los depósitos de-las entidades del sector público; el otro tiene que ver - con un impuesto al cemento, como constan de los respectivos proyectos que tiene el señor Presidente en su poder y la Cámara Nacional de Representantes. Mi solicitud, señor Presidente, que se le dé, que se le pida a la Comisión de Presupuesto que le dé un trámite urgente a dichos proyectos, a fin de que puedan ser conocidos, analizados y aprobados por el Plenario de las Comisiones Legislativas. No-es necesario que yo haga apología de las necesidades de - la Provincia del Guayas y la Ciudad de Guayaquil; no es - necesario recordar que siempre los legisladores de la Provincia del Guayas hemos apoyado sin restricciones los pedidos de las demás provincias del Ecuador; pero en todo - caso, creo que una ciudad como Guayaquil y una provincia-como Guayas que ha aceptado generosamente a gente de todo el Ecuador, no puede enfrentar sus problemas económicos - sino se entiende que el problema de Guayaquil es un problema nacional. En tal virtud, señor Presidente, le solicito que estos proyectos que llevan mi firma y la del Diputado Jacinto Velázquez sean tramitados con la debida diligencia y con la máxima urgencia que ellos ameritan.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, habiendo sido depositados ya en poder de la Secretaría General los proyectos que alude el Honorable Xavier Ledesma, usted proce

.../.

.../...

derá a expedirlos a las correspondientes comisiones para-efecto de su tratamiento reglamentario. Honorable Falquez, antes de entrar al Orden del Día.----------

EL H. FALQUEZ BATALLAS: Señor Presidente, está entregado también en Secretaría un proyecto que beneficia a El Oro, y valga la oportunidad, la coincidencia grata de la-petición del Diputado Ledesma, conjuntamente con el Diputado Fadul como Representante de El Oro, hace mucho tiempo hemos planteado al Congreso de la República un grava - men al camarón. Nosotros creemos que tenemos el derecho - como una provincia generadora de riqueza y una provincia-que acusa en este instante una grave crisis en todos los-sectores. Si usted recorre la frontera de mi provincia, - señor Presidente, a usted y cualquier ciudadano no va a poder tomar agua porque, posiblemente el agua que le van-a servir es una agua no apta para el consumo humano, para la salud. Cualquiera de ustedes que recorre los pueblos - de El Oro conocen perfectamente que la mayoría de ellos - carecen de agua potable, carecen de caminos vecinales, carecen de infraestructura a todo nivel y en todo orden. Yo pienso que el señor Diputado Ledesma tiene todo el dere - cho como diputado de la Provincia del Guayas; a mí me a - siste el derecho también como diputado de la Provincia de El Oro; más aun si la Provincia de El Oro es una de las - provincias mantenedoras de la economía de este País. Nosotros no recibimos limosnas de nadie para levantarnos después del cuarenta y uno, nos levantamos solos. Después - del cacao vino el banano, el café, y nosotros con nuestra actividad privada y nuestra iniciativa creamos por primera ocasión en el Ecuador la actividad camaronera. Es verdad que el Diputado Ledesma, como diputado de la Provin - cia del Guayas, es una provincia que necesita, especial - mente Guayaquil, ciudad cosmopolita. Estimo que podríamos plantear la presentación de los dos proyectos para discutirlos; nosotros habíamos participado de ese porcentaje,- inclusive en provincias como Manabí, que también tiene actividad camaronera. Pero, señor Presidente, si ha habido-

.../.

.../...

un planteamiento, quiero revocar y tomar y volverlos a - los meses anteriores donde este diputado presentó un proyecto para aprovechar los recursos económicos que genera la actividad camaronera. En tal virtud, quiero unirme al pedido justo y bien traído del Diputado Ledesma; pero si él lo hace como diputado del Guayas, yo lo hago como diputado de la Provincia de El Oro, señor Presidente y señores representantes. Gracias.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Nelson Félix.--------

EL H. FELIX NAVARRETE: Señor Presidente, honorables legisladores, yo quiero hacer conocer a esta Sala, y estoy convencido que cada uno de los señores legisladores - conoce a un ciudadano, aquí, que sesión tras sesión permanece pendiente de lo que fuera o de lo que alguien le había ofrecido para que se atienda en cualquier punto del - Orden del Día de tantas sesiones que han pasado, un proyecto de ley que ha sido estudiado en la Comisión de lo - Civil y Penal, que se encuentra con informe para el Plenario. Estas circunstancias hacen de que, señor Presidente, yo ruegue a usted, a su Señoría, se atienda, porque de lo contrario no podemos nosotros mermar los derechos de humildes ciudadanos que ya prácticamente se han convertido en una especie de leyenda dentro de este Plenario de las Comisiones. Se trata del Proyecto de Ley de reformas al - servicio de cesantía de la Policía Civil Nacional, proyecto que se ha encontrado en anteriores sesiones en el Orden del Día, y que las anteriores no lo han considerado.- Por lo tanto, si hay alguien quien me apoye a que se incluya en cualquier punto del Orden del Orden del Día para atender a estos ciudadanos tan humildes pero que están - convencidos que a través de este proyecto de ley van a - conseguir algo de justicia por un derecho que les pertenece como ciudadanos ecuatorianos. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, sobre ese planteamiento, la Presidencia debe participarles que dispuso que Secretaría vuelva el proyecto a la comisión co -

.../.

.../...

rrespondiente, puesto que hay observaciones de la Comandancia General de la Policía. Consiguientemente, mientras no se procese el procedimiento, la Presidencia lamenta no poder atender el pedido. Honorable Ledesma.----------

EL H. LEDESMA GINATTA: Señor Presidente, no quise - juntar un problema con otro. En primer lugar, quiero señalarle que el Proyecto del impuesto al camarón, corresponde solamente a lo que se exporta en la Ciudad de Guaya - quil. En tal virtud, perfectamente bien se puede establecer un proyecto a todas las provincias que exporten camarón, en lo que a cada uno le corresponde. Pero quiero a - provechar la oportunidad, señor Presidente, para insistir, yo vengo insistiendo a través de nuestro jefe de bloque - en la Comisión de Mesa, que se incluya en el Orden del - Día, en forma reiterada, una serie de proyectos que es - tán aprobados para discusión para segunda por el espacio de cerca de año y medio; me refiero, señor Presidente, a la Ley de Comunas Campesinas y a la Ley de Organización - Barrial. Ambos proyectos fueron aprobados en primera por el Plenario, merecieron la discusión en segunda en la comisión, y por cerca de dos años en el uno caso y de un año y medio en el otro caso, permanecen sin entrar a segunda discusión en el Plenario. La Ley de Comunas Campesinas beneficia a las comunidades indígenas de todo el Ecuador. Yo sé que hay algunos sectores que no les interesa que leyes de trascendencia social sean aprobadas. Yo le hago acuerdo, señor Presidente, que estos proyectos no son elaborados por la Izquierda Democrática, sino que fueron dos proyectos presentados por el extinto Presidente Jaime Roldós, y que consiguieron siempre el auspicio del Bloque - Roldosista, y que creo que es justo que el Congreso lo apruebe o lo desapruebe. Pero me parece una grave injusticia que dos proyectos de tan importante trascendencia permanezcan por más de un año y medio aprobados para su se - gunda discusión, y sinembargo no se produzca la discusión. Finalmente, señor Presidente, quiero insistir en la posibilidad de que en una próxima sesión, el Congreso analice

.../.

.../...

la posibilidad de insistir en un proyecto que fue vetado por el Ejecutivo y del cual ya ha transcurrido un año, que es la conformación del Seguro Social en concordancia con lo que manda la Constitución ecuatoriana; es decir, que la integración del Consejo Superior debe ser paritaria, y no como actualmente viene funcionando. Es lamentable que luego de cuatro años de vida constitucional, todavía no se puede incrementar un proyecto de esta naturaleza, que significa adecuar a la institución, a los organismos; yo creo que hasta oportuno es, ahora que se habla de privatizar al IESS, de desnaturalizar su función, que el Congreso acomode la ley a la Constitución, como siempre tuvo que haber sido. En tal virtud, yo me permito solicitar en forma expresa que, como no es un proyecto el que tenemos que discutir sino el insístase en un proyecto que fue vetado, del cual ha transcurrido un año, se ponga en la próxima sesión del Plenario este análisis, sea para que el Plenario insista en él, sea para que el Plenario no insista en ello. Pero sí creo que tratándose del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de la implementación de una disposición constitucional y del manejo de los millonarios recursos de los sectores obreros del País, no cabe que este Congreso eluda este problema que le tomará apenas, en el mejor de los casos, media sesión.-------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gil Barragán Romero.-

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente y distinguidos colegas, el Ecuador tiene una forma de Gobierno republicano. Una de las características capitales del sistema es que todos los órganos del Estado son reponsables. En el Estado ecuatoriano, de acuerdo con la estructura jurídica actual, hay un órgano estatal no responsable, en otras palabras, al margen del principio fundamental de la responsabilidad; ese órgano es la Función Judicial, en la más alta cima de la función que es la Corte Suprema de Justicia. Yo he presentado hace algunos meses un proyecto de ley. Le pido hacer orden en la Sala, porque el ruido de las conversaciones no permite que me escuche ni siguie

.../.

.../...

ra yo mismo, señor Presidente. Hace un poco más de año y-
medio, presenté un proyecto de ley que tiende a estable -
cer el principio de las responsabilidades de la Corte Su-
prema para los casos de violación de la ley o de violación
en la administración de justicia. Tuve la real fortuna, -
muy rara en muchos proyectos de ley en este Congreso, de-
que ese proyecto pasó en primera sin una sola observación;
y, cuando se iba a discutir en segunda, el Presidente sub
rogante de la Corte Suprema envío una comunicación en que
pedía que se escuchara los criterios de la Corte Suprema-
respecto de ese proyecto. Esto aconteció por allá, por e-
nero o febrero de este año. Bastante tiempo hace. Fui el-
primero en apoyar el pleno derecho del más alto tribunal-
de justicia de la República, para que escuchara su punto-
de vista respecto de un proyecto que le concierne; y no so
lamente eso, sino que personalmente me constituye por de-
legación del Congreso en un mediador entre el Congreso y-
la Corte Suprema, para conocer esos puntos de vista, e hi
ce gestiones ante la Corte Suprema, el Tribunal de lo Con
tencioso y el Tribunal Fiscal, para averiguar cuáles eran
las objeciones al proyecto por mí presentado, lo cual e -
ran los aportes de ciencia y experiencia que podían apor-
tar para este proyecto de ley, a fin de que se conviertA-
en una ley de la República con los mejores elementos cien
tíficos y técnicos. Pero ha transcurrido un lapso demasia
do prolongado como para que se haga conocer el punto de -
vista de los más altos tribunales de justicia del País, -
y hasta este momento, que, yo conozca, no hay un solo co -
mentario sobre ese proyecto, lo que está demostrando pues,
que el pedir que se postergue el debate en segunda, segu-
ramente no fue considerado para la Corte Suprema con la -
real intención de que se lo debata y resuelva en este mis
mo Congreso sino en algún Congreso posterior. Pero yo -
creo que los principios estructurales de nuestro sistema-
son demasiado importantes como para ser respetados por no
nosotros; que hay un proyecto que ha tenido su discusión-
en la comisión respectiva y en el Plenario de las Comisio

.../.

.../...

nes, y que no puede ser diferido, los errores en que se - haya incurrido al aprobar en primera; los errores en que- se incurra al aprobarlo en segunda y al convertirlo en - ley de la República, pueden ser corregidos en el transcurso del tiempo, pero lo que no se puede corregir es una omisión capital, ¿cuál es? El que uno de los tres principales órganos del Estado ecuatoriano esté al margen de un - principio fundamental de tipo republicano, ¿cuál es? El - de la responsabilidad. Hallándose este proyecto para discusión en segunda, yo le pido comedidamente, dada la naturaleza del proyecto que está por sobre cualquier otro proyecto de ley de los que se debate en el Parlamento, que - se sirva pedir a la Comisión de Mesa, o disponer usted - mismo, dentro de sus facultades, que entre en el Orden del Día de la próxima sesión. Gracias, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Primer punto del Orden del Día, señor Secretario.----------

-III-

EL SEÑOR SECRETARIO: "Segundo debate del Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: El informe de la comisión, se - ñor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Oficio - número 111-CLEAIC-CN.- Quito, 29 de mayo de 1984.- Refe - rencia: Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces. - Trámite: Para segundo debate.- Señor Gary Esparza Fabiany Presidente del Congreso Nacional.- En su despacho.- Señor Presidente: La Comisión Legislativa de lo Económico, Agrario, Industrial y Comercial, en sesión realizada el día - 23 de mayo del año en curso, conoció las observaciones - formuladas en primer debate el Proyecto de "Ley de Corredores de Bienes Raíces". Este organismo legislativo tiene a bien presentar, por su digno intermedio, al Plenario de las Comisiones Legislativas el siguiente informe: 1.- En- el Art. 1, se ha aceptado la observación del H. Barragán-

.../.

.../...

y este quedaría redactado en el siguiente sentido: "Son corredores de bienes raíces las personas naturales o jurídicas que, previo el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, ejercen el corretaje de manera profesional". 2.- En el Art. 2 igualmente se acoge la observación del H. Barragán Romero y quedaría redactado de la siguiente manera: "Los corredores de bienes raíces son agentes que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos u operaciones de compra-venta, hipoteca, anticresis y otros contratos similares de bienes raíces".- 3.- Se mantienen los textos de los artículos 3, 4 y 5. 4.- Se acoge la observación del H. Barragán Romero, en el sentido de trasladar los artículos 9, 10, 11 y 12, a continuación del Artículo 5, de manera que formen parte del capítulo I. Por consiguiente, se hace un reordenamiento de numeración. 5.- Se acoge la observación del H. Barragán Romero en relación con el inciso segundo del Artículo 10 que queda como Artículo 7 del proyecto actual y redactado de la siguiente manera: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional, siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa". 6.- No se acoge la observación del H. Barragán Romero al inciso segundo del Artículo 13, pues la aclaración resulta indispensable teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 2 y en el inciso primero del propio Artículo 13. En otros términos, debe quedar claramente determinado que las personas naturales o jurídicas privadas que no quisieren utilizar los servicios de un corredor profesional de bienes raíces pueden por sí solas realizar las transacciones de los bienes que les pertenezcan. Con este propósito, sugerimos por el contrario que el inciso segundo del Artículo 13 quede precisado en los siguientes términos: "En los casos de personas naturales o jurídicas de carácter privado, tales actos, contratos u operaciones podrán realizarlos en forma directa con sus propios bienes raíces, o por intermedio de un corre-

.../.

.../...

dor de bienes raíces, si así lo desearen". 7.- No se acoge la observación del H. Barragán Romero al Art. 16, porcuanto debe haber necesariamente un organismo jurisdiccional que sancione a los corredores en caso de violación a la ley o al Código de Etica. De otro modo habría que encomendar esta función a una dependencia administrativa o a los propios organismos clasistas y ninguna de estas alternativas sería válida. El corredor profesional de bienes raíces está vinculado de una u otra manera a la función jurisdiccional, en forma similar a los corredores en general o a los notarios y lo lógico es que sobre ellos ejerza vigilancia y control los respectivos jueces competentes. 8.- En lo que respecta al capítulo II "De la Defensa Profesional", considero que, una vez que se reforma el Artículo 1, el texto del Artículo 7 queda como Artículo 11 del proyecto actual y redactado de la siguiente manera: "En cada provincia en la que hayan por lo menos diez corredores de bienes raíces, podrá formarse una asociación con el fin de promover y defender sus derechos e intereses profesionales". "Dichos corredores podrán afiliarse libremente a esta organización o a la más próxima en caso de no haberla en la respectiva provincia". No es necesario recalcar que esta afiliación no es indispensable para el ejercicio de la profesión, no sólo porque se estaría indirectamente disuadiendo la afiliación y, por tanto, desestimulando la necesidad y conveniencia de que los sectores clasistas se organicen, sino porque la Constitución determina que la asociación es un derecho que libremente pueden ejercer los miembros de un gremio y no un requisito para ejercer una profesión o un oficio. 9.- Se acoge la observación del H. Barragán Romero sobre el inciso tercero del mismo Artículo 7 actualmente Artículo 11, que quedaría redactado de la siguiente manera: "Las asociaciones provinciales constituirán una federación nacional". 10.- Por lo expuesto en el numeral 8 de este informe, considero indispensable que la disposición transitoria primera quede redactada en los siguientes términos: Correspon-

.../.

.../...

de a las asociaciones provinciales legalmente constituí - das, la calificación de los corredores de bienes raíces - que estuvieren ejerciendo su actividad hasta la fecha en- que las Universidades y Escuelas Politécnicas del País o- torguen los títulos respectivos.- Cada asociación enviará la nómina de las personas calificadas al Ministerio de Industrias, Comercio e Integración para el registro correspondiente.- En caso de corredores de bienes raíces, que - no hayan sido calificados por la respectiva asociación, - estos podrán apelar ante la Federación Nacional.- En su - ma, este cambio se justifica, no sólo por la necesidad de tender al robustecimiento de las asociaciones clasistas,- sino porque el Ministerio de Industrias y Comercio no está en capacidad de conocer la realidad de cada provincia- ni del ejercicio profesional en sí de los corredores de - bienes raíces.- Hay que destacar que han sido las asociaciones clasistas las que han llevado a cabo esta tarea en otros casos similares, como ocurrió con la Ley de Ejercicio Profesional del Periodista, la cual dispuso que fue - ran la Unión Nacional de Periodistas y la Confederación - Nacional de Periodistas los organismos que llevaron a cabo la calificación de los periodistas que no se habían - graduado en la universidad.- Con estos antecedentes, ad - juntamos el texto del indicado proyecto con las correspondientes modificaciones, para que sea sometido en segundo- debate.- Con esta oportunidad, manifiesto a usted, señor- Presidente, los sentimientos de mi consideración y esti - ma.- Muy atentamente, ingeniero Eudoro Loor Rivadeneira,- Presidente".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Parte resolutiva, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 1.- Son corredores de bienes raíces las personas naturales o jurídicas que, previo el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, ejercen el corretaje de manera profesional". Ese- fue el Artículo primero, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el artícu

.../.

.../...

lo, señores diputados. Vamos a tomar votación, señores legisladores. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, de doce legisladores presentes, once votos a favor.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El Artículo dos, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 2.- Los corredores de bienes raíces son agentes que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos u operaciones de compra-venta, hipoteca, anticresis y otros contratos similares de bienes raíces". Hasta ahí el artículo.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el Artículo dos, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con su contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores legisladores.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, de trece legisladores presentes, diez votos a favor.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Artículo siguiente, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 3.- Para ser corredores de bienes raíces se requiere: a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio; b) Obtener la licencia de corredor profesional; c) Haber tenido negocio o corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año de actividad u obtener el certificado correspondiente de los Institutos de Educación Superior, según el caso; d) Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes". Hasta ahí el Artículo tercero, señor Presidente.---

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el Artículo tercero, señores diputados. Honorable Xavier Ledesma.-

EL H. LEDESMA GINATTA: Propongo que en el literal be, donde dice: "obtener licencia de corredor profesional", se agregue: "que le otorgará la asociación de cada provincia".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gonzalo González.----

.../.

.../...

EL H. GONZALEZ REAL: Yo estimo que el Plenario de las Comisiones debe meditar sobre la disposición señalada en el Artículo tercero, literal ce, en razón de que una persona que obtiene el título profesional como corredor, no podría ejercerlo porque no tiene un año de experiencia, y según esta disposición y estos requisitos, tienen que cumplirse necesariamente porque son requisitos del Artículo tercero. Y me voy a permitir, con su venia, señor Presidente, leer: "Haber tenido negocio de corredor de bienes raíces por lo menos durante un año" ¿Cómo se justifica eso, si él recién adquiere el título profesional? ----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Caicedo.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, si se lee el literal, indica lo siguiente a continuación de lo que haleído el colega González: "u obtener el certificado correspondiente de los Institutos de Educación Superior"; es decir, que lo uno no obsta al otro. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorabel Eudoro Loor.---------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, con relación a la observación hecha al literal be, yo quiero indicar que hay una disposición transitoria en la que determina que hasta que las universidades y escuelas politécnicas del País confieran el título de corredor profesional de bienes raíces como carrera intermedia universitaria, corresponde a cada asociación provincial el hacerlo. De tal manera que no habría cómo cambiar la redacción del literal be del Artículo tercero, por cuanto esto es una disposición de tipo general, para cuando ya se normalice la producción de este tipo de profesional a cargo de los Institutos de Educación Superior. De manera que la preocupación del legislador que hizo una observación al literal be está prácticamente resuelta en la transitoria que fue acogida precisamente por la comisión, parece a petición del Diputado doctor Gil Barragán Romero, cuyas observaciones fueron aceptadas casi en su totalidad.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, vamos a

.../.

.../...

ir aprobando literal por literal para avanzar. Señor Secretario, dé lectura al primer literal, que vamos a someter a consideración.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Para ser corredor de bienes raíces se requiere: a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal a), señores diputados. Quienes estén de acuerdo con su contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados. Señores legisladores, vamos a tomar votación sobre el literal a). Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, de trece honorables presentes, once votos a favor.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Literal be, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Literal b).- "Obtener la licencia de corredor profesional".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal be. Honorable Xavier Ledesma.----------

EL H. LEDESMA GINATTA: Para retirar mi planteamiento con la explicación que se ha hecho.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Retira el planteamiento. Está en consideración el literal en la forma original enviada por la comisión. Quienes estén de acuerdo con su contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, once votos a favor, de trece legisladores presentes.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El siguiente literal, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Haber obtenido el negocio de corretaje de bienes raíces, por lo menos durante un año de actividad u obtener el certificado correspondiente de los Institutos de Educación Superior, según el caso".----

.../.

.../...

EL SEÑOR PRESIDENTE: En consideración el literal. Honorable Xavier Ledesma.----------

EL H. LEDESMA GINATTA: Señor Presidente, mi observación solamente es una observación de forma, ¿por qué se habla de Institutos de Educación Superior? Veo que posteriormente en la ley se habla de las universidades y escuelas politécnicas. Efectivamente, cuando expedimos la Ley de Universidades y Escuelas Politécnicas eliminamos este calificativo de Institutos de Educación Superior, para evitar equívocos, para mantener concordancia con la propia ley dice, y con lo que dice la Ley de Universidades y Escuelas Politécnicas, debería decir: "El certificado correspondiente de las universidades o escuelas politécnicas, según el caso".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está apoyado. Señor Secretario, dé lectura con la modificatoria propuesta.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Haber tenido negocio de corretaje de bienes raíces, por lo menos durante un año u obtener el certificado correspondiente de las universidades y escuelas politécnicas, según el caso".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Diez votos a favor, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Siga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está aprobado el literal, consiguientemente el artículo, señores diputados. Prosiga, se-

.../.

.../...

ñor Secretario, con el siguiente artículo.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 4.- Son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces: a) Los que se deriven de la relación contractual que pacte por escrito con la persona que ocupe sus servicios; b) Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que este le encomiende; c) Llevar los registros, archivos, libros y demás documentos exigidos por la ley; d) Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes de la República y el correspondiente Código de Etica del Corredor de Bienes Raíces; y, e) Los demás que se determinen en el reglamento".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el artículo, señores diputados. Señor Secretario, dé lectura literal por literal.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces: a) Los que se deriven de la relación contractual que pacte por escrito con la persona que ocupe sus servicios". Hasta ahí el literal a).------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal a), señores diputados. Quienes estén de acuerdo con su contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Diez votos, de catorce legisladores presentes, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El siguiente literal, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "b) Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que éste le encomiende".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal be, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado. Siga, señor Secretario.----------

.../.

.../...

EL SEÑOR SECRETARIO: "c) Llevar los registros, archivos, libros y demás documentos exigidos por la ley;".----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal ce, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados. Resultado, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce legisladores a favor, de catorce presentes, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El siguiente literal, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "d) Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes de la República y el correspondiente Código de Etica del Corredor de Bienes Raíces;".---------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal, señores diputados. Honorable Xavier Ledesma.--------

EL H. LEDESMA GINATTA: Señor Presidente, me parece que debería decir: "ejercer su profesión de acuerdo con las leyes", no es necesario agregar la palabra "de la República", en este caso; "y el correspondiente Código de Etica del Corredor de Bienes Raíces" ¿Quién expide ese Código de Etica? Es un código privado, es un Código de Etica ¿emitido por quién? Debería expresarse quién emite este código, porque sino el código, puede ser muchos códigos ¿Cuál Código de Etica? Entonces, yo diría: "Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente Código de Etica", y se expresa quién emite ese Código de Etica.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Eudoro Loor.---------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, no hay ningún problema en la observación que se acaba de indicar; sinembargo, quiero hacer notar que en el Artículo doce se dice que corresponde a la Federación Nacional aprobar el Código de Etica de Corredor de Bienes Raíces. De manera que está señalado cuál es el organismo que aprueba ese Código de Etica. Sinembargo, pues yo pienso que en la otra observación no hay ningún problema, porque refuerza el concep-

.../.

.../...

to que se quiere afirmar en esta disposición.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Xavier Ledesma.------

EL H. LEDESMA GINATTA: Si ya consta en otra disposición, no es necesario agregarla; pero sí creo que valdría la pena quitar "de la República". Es decir, "ejercer su profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente Código de Etica". La palabra "República" es innecesaria, porque toda ley ecuatoriana se ejerce en la República del Ecuador.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura con la modificatoria propuesta.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Ejercer la profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente Código de Etica del Corredor de Bienes Raíces".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores legisladores.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Siga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "e) Los demás que se determinen en el Reglamento".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores legisladores.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos a favor, señor Presidente, de catorce legisladores presentes.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados, el literal, consiguientemente el artículo. Prosiga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 5.- Prohíbese a los corredores de bienes raíces: a) Intervenir en actos o contratos que de acuerdo con el Código de Comercio sean de competencia de otros agentes de comercio, excepto los demás permitidos por la Constutución y las leyes". Hasta a-

.../.

.../...

hí la letra a), señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración la letra a), señores diputados. Honorable Eudoro Loor.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente y señores legisladores, me voy a permitir sugerir respetuosamente al Plenario de las Comisiones Legislativas, que se agregue la palabra "exclusiva", luego de la palabra "competencia", en la segunda línea. Considero que eso es necesario, a fin de reafirmar más el concepto de esta disposición; es decir, que diga: "sean de competencia exclusiva de otros agentes de comercio, etcétera, etcétera".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, con la modificación propuesta.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Intervenir en actos o contratos que de acuerdo con el Código de Comercio sean de competencia exclusiva de otros agentes de comercio, exceptolos demás permitidos por la Constitución y las leyes".---

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Pico Mantilla.-------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, le ruego queusted me disculpe, lo mismo el señor Presidente de la Comisión y mis colegas, porque no tuve la oportunidad de intervenir en la última revisión de esta ley. No me voy a alargar en mis observaciones, pero hay algunas que realmente no entran dentro de esta igualdad constitucional yde la igualdad jurídica de los ecuatorianos. Yo no sé qué quieren decir con "excepto los demás permitidos por la Constitución y las leyes". Realmente no puedo pedir al señor Secretario de la comisión ni a los señores miembros de la misma, que me den un ejemplo. Es una redacción traída por los proponentes, por los autores del primer anteproyecto; lo que quieren es tener un campo bien amplio, y decir, así por decir: "excepto los demás permitidos por la Constitución y las leyes". La Constitución de la República tiene que ser usada con la categoría que ella tiene, con la categoría de Carta Política de la República del Ecuador, de marco jurídico que establece principios y quedicta normas de estricto cumplimiento; y, la Constitución

.../.

.../...

Política de la República garantiza la libertad de comercio. Nada dice, por obvias razones, como no puede decir para la asociación de bienes raíces, de corredores de bienes raíces ni para la de abogados ni la de médicos ni la de ingenieros. Entonces, señor Presidente, me permito sugerir que en esa redacción que se está proponiendo, se diga exactamente que son permitidos los actos o contratos que, de acuerdo al Código de Comercio u otras leyes no tienen, no son de competencia de agente, de agentes de comercio u otros profesionales. Porque, en definitiva aquí no nos estamos refiriendo a actos de comercio, ya no hemos de querer excluir todo; porque, entonces va a suceder que aquí, ciertamente el interés de defender a una profesión es plausible, mientras lamentablemente no hemos podido sacar, por ejemplo, en cinco años, los abogados de la Cámara no han podido sacar el Proyecto de Ley de Defensa Profesional de los Abogados; los juristas igual, no han podido hacerlo. Y quienes tenemos una especialización o una disciplina en Derecho, tampoco hemos podido hacerlo; porque, realmente no va a aparecer como un descuido nuestro sino por el hecho de que consideramos que la petición de los colegas profesionales, en este caso ha tenido una dimensión demasiado amplia que no se le ha dado curso. Pero si tuviésemos el mismo razonamiento, tendríamos también que parar esta ley, porque es demasiado amplia, señor Presidente. Ya se ha hecho, más bien, un asunto de gestión, como tantos, en la Cámara; pasemos el asunto de gestión, pero pasémoslo con la prudencia que el legislador debe poner para esta clase de leyes o de decretos, señor Presidente. Entonces, me permito concretamente sugerir que se suprima esta referencia, que no guarda relación con lo que quiere el proyecto para aprobar las actividades de los sectores aquí defendidos. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura al planteamiento del Honorable Pico Mantilla.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. Dice así:

.../.

.../...

"Intervenir en actos o contratos que de acuerdo con el Código de Comercio u otras leyes, no sean de competencia de otros agentes de comercio".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: El Honorable Gil Barragán Romero.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, mi apoyo al Diputado Pico era para la supresión del literal; y, no solamente de la última parte. Esto por una razón muy sencilla, ¿qué facultades tiene un agente de comercio? Vamos a poner un ejemplo: Un martillador público es un agente de comercio, un corredor público de bienes muebles es un agente de comercio; ellos tienen facultades determinadas en el Código de Comercio, pero condicionadas por una facultad legalmente otorgada; no puede ser martillador público sino quien tiene autoridad legalmente dada para ejercer esa función. De manera que el suponer que un corredor de bienes raíces puede ser martillador público, significa un absurdo, porque debe tener la matrícula correspondiente, ¿y si la tiene? Aunque sea corredor de bienes raíces, puede ejercer paralelamente la otra función; si es que no tiene la matrícula de martillador público, no puede ser martillador público, aunque no se la prohiba aquí; la disposición es innecesaria. De manera que yo apoyé la ponencia del Honorable Pico, en el sentido de suprimir la letra a), y no solamente la última parte.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Eudoro Loor.---------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, la proposición del doctor Galo Pico tenía relación a la última frase concretamente, a no hacer referencia a la Constitución de la República, porque es el marco jurídico dentro del cual tiene que desenvolverse toda actividad y toda ley. Pero tenemos que admitir de que en el Artículo quinto, es prohibiciones concretas que, inclusive van a estimular y a favorecer a otros agentes de comercio que no son corredores de bienes raíces. Yo creo que no estamos favoreciendo a los corredores de bienes raíces sino que estamos precautelando los derechos e intereses de otros agentes de co -

.../.

.../...

mercio que no tienen esta categoría de tal. De tal manera que a mí me parece que la proposición original del doctor Pico, de que quede hasta "agentes de comercio", estaría bien; inclusive me permitiría sugerirle que diga: "excepto los demás permitidos por la ley", sin involucrar a la Constitución de la República. De manera, señor Presidente, que yo defiendo el literal y acepto el que no se invoque la Constitución en este asunto, pero con la redacción siguiente, señor Presidente, con su venia: "Intervenir en actos de contratos que, de acuerdo con el Código de Comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de comercio, excepto los demás permitidos por la ley". -Punto- Con lo cual, naturalmente, señor Presidente, estamos delimitando el campo de los corredores de bienes raíces, y estamos defendiendo el campo de otros profesionales en la actividad comercial, que no siendo corredores de bienes raíces, sinembargo tienen derecho al amparo de la Constitución y las leyes de la República.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gonzalo González.---

EL H. GONZALEZ REAL: Yo estoy de acuerdo con la exposición que ha hecho el Diputado Galo Pico, porque en la forma como está concebido el artículo, es muy vaga, muy general; y, tiene que en una ley determinarse cuáles son las disposiciones legales del Código de Comercio, porque el Código de Comercio tiene más de cien artículos. Entonces, en una ley tiene que determinarse cuáles son los que permiten y cuáles son los que prohibe para ejercer esta disposición. Por tal motivo, yo pido que se suprima este literal por innecesario, por obscurecer el proyecto.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, estando debidamente respaldado el planteamiento del Honorable Pico para que se suprima el literal, votaremos en primer lugar ese planteamiento; en caso de que no merezca aprobación, someteremos a consideración el texto en la forma que conviene en señalarlo el Presidente de la comisión. Los señores legisladores que estén de acuerdo con la supresión del literal, que se sirvan expresar su respaldo levantan-

.../.

.../...

do la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Seis votos por la supresión, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Negado, señores diputados. Dé - lectura, señor Secretario, al literal con el texto que señala la comisión y las modificaciones que conviene en a - ceptar el Presidente Eudoro Loor.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: La modificación del ingeniero - Loor, señor Presidente: "Intervenir en actos o contratos- que, de acuerdo con el Código de Comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de comercio, excepto - los demás permitidos por la ley".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores- diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Vota - ción, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: De catorce legisladores presentes, diez votos a favor, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. - Prosiga, señor Secretario, con el siguiente literal.-----

EL SEÑOR SECRETARIO: "b) Desempeñar cargo o función- pública".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración. Honora - ble Eudoro Loor.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, me voy a - permitir hacer una proposición que cambia la redacción - del literal be. En vez del que mandó la comisión, y por su puesto, señor Presidente, aunque parezca paradójico, uno- tiene que recurrir a personas que saben o tienen más experiencia, y me han convencido que la redacción que voy a - proponer es más conveniente, y por eso la acojo y la propongo. El literal be, señor Presidente, con su venia me - permito y voy a leerlo. Podría quedar así: -estamos en el Artículo quinto que son las prohibiciones, en primer lu - gar, hay que aclarar eso- "b) Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras desempeñe cargo o función pública". - Me parece que es más categórico, es más amplio, y realmen

.../.

.../...

te haríamos el bien que se propone el espíritu mismo del literal a), que está redactado en forma original. Repito, señor Presidente: "Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras desempeñe el cargo o función pública".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario.--

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "b) Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras desempeñen cargo o función pública".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores diputados, el texto sustitutivo propuesto por el Presidente de la Comisión. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El siguiente literal, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "c) Dar certificaciones que no consten en los asientos de sus registros, ni declarar en juicio, salvo que exista orden de juez competente, para que declare sobre lo que hubieren visto u oído dentro de su negocio".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el literal ce, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con su contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. El siguiente literal, señor Secretario. Un momento, señor Secretario, Honorable Hugo Caicedo.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, voy a proponer, y porque considero que es el sitio pertinente, otro literal. Pero, permítame hacer una muy corta intervención para fundamentar el por qué de este nuevo literal. Señor Presidente, uno de los problemas últimos que hemos tenido en el País, y el cual ha sido motivo de sufrimiento para muchos ecuatorianos, ha sido el hecho de promociones fantasmas. Muchas veces se despliega una tremenda campaña

.../.

.../...

de publicidad; se publican hermosas composiciones arquitectónicas de proyectos en maqueta, es decir, no existen sino solamente en maqueta; hay los planos, pero es una promesa de algo que se va a ejecutar ¿Pero, qué sucede, señor Presidente, señores legisladores? Si comienza la venta, incluso antes en algunos casos, de que se inicien los proyectos. Y se inicia una campaña a base de precios bajos, precios fijos que, realmente en una época de inflación es imposible de sostener. Esto ha dado lugar a innumerables quiebras, proyectos que nunca se han terminado, personas que seducidas por una ilusión de conseguir una propiedad inmueble, un bien raíz a un precio muy bajo, nunca lo han tenido, y más bien han perdido lo que han invertido. Hemos visto que esto ha pasado sobre todo en Guayaquil, y sobre todo aquí en Quito. Ahora bien, resulta también un poco extremo tratar de prohibir a los buenos promotores que traten de vender una parte razonable de sus proyectos a precios muy bajos, desde el comienzo mismo de la ejecución de esto. Pero, ¿cómo regularizamos o cómo controlamos los excesos que se dan? Esto es muy fácil. En otros países, alguien que no termina un proyecto tiene que dar una póliza de seguro o una garantía bancaria para impedir que el cliente sufra el efecto de un mal financiamiento. De esa manera, si el proyecto no se termina, la persona recibe su dinero, vía la póliza de seguro o vía la garantía bancaria. Esto no lo estamos aplicando aquí en el Ecuador, y esto ha permitido este exceso, esta proliferación de ofertas, que muchas de ellas no se van a cumplir. Por esta razón, yo propongo el siguiente literal: "c), perdón, que sería el literal d) "Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación, por parte del promotor". Repito nuevamente, señor Presidente: "Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación, por parte del constructor" De esta manera, señor Presidente, creo que vamos a evitar

.../.

.../...

una serie de problemas; problemas algunos, los cuales incluso han llegado a la Cámara, problemas que he visto que incluso se extiende a otros sectores, como el caso de estas agencias de viaje, que hacen una promoción enorme: - venden a crédito boletos de viaje, y después quiebran o - límpicamente, y el muy pícaro promotor está en otra parte del País. Esa es la razón por la cual propongo este literal. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: El Honorable Gil Barragán.-----

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo quiero - invitar a la Sala a la reflexión, sobre la siguiente preocupación que tengo: De la lectura del Código de Comercio- que trata sobre los corredores en general, que son agen - tes reconocidos por la ley para expresar su mediación a - los comerciantes y facilitarles la conclusión de sus contratos, aparece que esta es una modalidad particular de - corretaje; un corretaje que no funciona solamente entre - comerciantes sino entre particulares, tengan o no esa calidad. De todas maneras puede crearse una confusión entre el corredor público común, que es un agente de comercio y el corredor de bienes raíces. Yo creo que conviene una - clarificación a este respecto. Y, en el Código de Comer - cio se establece en el Artículo setenta y siete, una obligación, que es la siguiente, permítame que dé lectura al- texto del artículo: "Antes de entrar en el ejercicio de - sus funciones, los corredores prestarán ante el respectivo juez provincial, juramento de desempeñar fiel y legalmente el cargo, y rendirán una finaza o hipoteca para responder a las condenaciones que se producen contra ellos - por hechos relativos al desempeño de su profesión". Yo - creo que esta exigencia es legítima, y rige actualmente - para los corredores de comercio, pero debe regir también- para los corredores de bienes raíces, de manera que haya- un respaldo para quienes contratan con los corredores de- bienes raíces, de seguridad, de manera que los corredores de bienes raíces sean agentes caucionados. Entonces, concretamente propongo que en la letra d) se haga constar, y

.../.

.../...

en esto coincido con el Diputado Caicedo, entre las con - diciones para ser corredores de bienes raíces, cumplir lo dispuesto en el Artículo setenta y siete del Código de Comercio, y los demás requisitos contemplados en las diversas leyes. Propongo esta adición, para seguridad de quienes contratan a través de corredores de bienes raíces.---

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura al literal propuesto por el Honorable Hugo Caicedo.---------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. Dice así: "Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación, por parte del constructor".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: ¿Tiene respaldo el inciso propuesto por el Honorable Caicedo? Teniendo respaldo, vamos a someterle a consideración, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Un momentito, señores legisladores. Honorable Barragán.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Le ruego que se sirva disponer que se lea nuevamente lo propuesto por el Honorable Caicedo.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Proceda, señor Secretario, a dar lectura nuevamente.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación, por parte del promotor".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores-diputados, el contenido del literal propuesto. Quienes estén de acuerdo con el mismo, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores legisladores. Dé lectura al siguiente literal, que es el de), con la modificatoria propuesta por el Honorable Gil Barragán.-----

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, la propuesta-del Honorable Gil Barragán, es para incluir un literal en

.../.

.../...

el Artículo tercero.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Al literal de) del artículo que estamos discutiendo, Honorable Barragán. Así es.---------

EL H. BARRAGAN ROMERO:...un nuevo agregado al literal ha propuesto el Honorable Caicedo, ese sería la letra be), esta se convertiría en e).----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Así es. Recójala exactamente el criterio del Honorable Legislador Barragán.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. Letra e).- "Cumplir lo dipuesto en el Artículo 77 del Código de Comercio y las demás leyes".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán, ¿está conforme? Sí, Honorable Eudoro Loor.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, estamos en el Artículo cinco, ¿verdad? Bien. Estamos en el Artículo cinco. No podría plantearse eso allí, porque estamos hablando de "prohibiciones"; entonces, sería contradictorio. De manera que antes de debatir sobre el asunto, y pedir que se lea el artículo pertinente del Código de Comercio, yo creo que aquí no encajaría, porque estamos hablando de prohibiciones.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, el Honorable Loor tiene razón. Yo pediría, entonces, para armonía de la legislación en general sobre esta materia, la reconsideración de la letra be) del Artículo tres, de manera que en esa letra se incluya el agregado que acabo de proponer.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor diputado, luego de que terminemos este artículo que estamos en debate, la Presidencia someterá a consideración la reconsideración por usted planteada. Señor Secretario, continuemos con el artículo que estamos debatiendo.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "d) Los demás actos o contratos que determina el Código de Etica del Corredor de Bienes Raíces".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el conte-

.../.

.../...

nido de la letra de), señores legisladores. Quienes estén de acuerdo con el mismo, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.------

EL SEÑOR SECRETARIO: Diez votos, señor Presidente, de catorce legisladores presentes.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Señores legisladores, consiguientemente se aprueba el artículo. Está propuesta una reconsideración por parte del Honorable Gil Barragán. La Presidencia pregunta al proponente si desea intervenir para efecto de sustentar su criterio.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo me excuso ante la Cámara por haber propuesto tardíamente la be), de un artículo ya aprobado; pero el buen resultado de la legislación determina la conveniencia de esta revisión. Entre los requisitos para ser corredor de bienes raíces, dice la letra de): "Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes". Esta redacción resulta muy general y vaga. Si no se hace alguna determinación concreta, de por lo menos una ley a la cual, la conveniencia de este tipo de contrataciones hace recomendable una clarificación. La clarificación que pido es "cumplir con lo dispuesto en el Artículo setenta y siete del Código de Comercio y los demás requisitos contemplados en las diversas leyes"; en otras palabras, una simple carificación sobre este condicionamiento exigido para los corredores en general por el Código de Comercio. En ese sentido, pido la reconsideración del Artículo tercero, a fin de introducir esta modificación en la letra de) del mismo.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores diputados, la reconsideración planteada sobre el Artículo tercero. Quienes estén de acuerdo con el planteamiento de reconsideración, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, de trece legisladores presentes, trece votos a favor.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Se

.../.

.../...

ñor legislador, ¿tratamos en este mismo acto? Entonces, - señor Secretario, le damos lectura al artículo en su integridad, con la modificatoria propuesta.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. "Artículo 3.- Para ser corredor de bienes raíces se requiere: a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio; b) Obtener la licencia de corredor profesional; c) - Haber tenido negocio de corretaje de bienes raíces, por - lo menos durante un año de actividad u obtener el certificado correspondiente de las universidades y escuelas politécnicas, según el caso; d) -Lo propuesto por el doctor Barragán- "Cumplir con lo dispuesto en el Artículo 77 del - Código de Comercio y las demás leyes".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores-diputados. Honorable Eudoro Loor.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Pido a su Señoría, que dis - ponga la lectura del Artículo setenta y siete del Código-de Comercio.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Proceda, señor Secretario, con-lo solicitado.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Artículo 77 del Código de Comercio.- "Antes de entrar al ejercicio de sus funciones, los corredores prestarán ante el respectivo Juez Provincial juramento de desempeñar fiel y legalmente el cargo, y rendirán una fianza o hipoteca para responder de las condena - ciones que se pronunciaren contra ellos, por hechos relacionados al desempeño de su profesión".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura nuevamente a lo propuesto por el Honorable Barragán.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. Letra d)- "Cumplir lo dispuesto en el Artículo 77 del Código de Comercio y las demás leyes".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el Artículo tercero, señores legisladores, con la modificatoria - propuesta a la letra d) por el Honorable Gil Barragán. - Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan-expresar su respaldo levantando la mano. Votación, seño -

.../.

.../...

res diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. - Continuemos, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 6.- Los corredores - profesionales de bienes raíces percibirán por sus servi - cios los honorarios que pacten con el cliente. A falta de estipulación escrita, dichos honorarios serán los fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración. En ningún caso, los honorarios se rán inferiores a los establecidos en dicho arancel".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el artícu lo. Honorable Pico Mantilla.----------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, en la forma - cómo está redactado este artículo, daría la idea, en tér- minos prácticos, que el señor A se compromete con el co - rredor B a vender un inmueble, que no hay estipulación es crita, y como no hay estipulación escrita, alguien tiene- que acudir al Ministerio de Industrias y Comercio para - que se expida el arancel, pero este no es el caso; el - caso, entiendo que lo que se quiere es proponer en térmi- nos generales, pero como no se vende una propiedad sino - miles de propiedades o miles de propuestas, entonces ha - brá que sujetarse a un arancel; y, vea usted, señor Presi dente, ahora trato de hablar lo más calmadamente posi - ble, porque cuando uno da aquí una opinión, tiene un ejér cito de personas al siguiente día. Esto está pasando como consecuencia de mis modestas opiniones sobre la Ley Nota - rial. Estos benditos aranceles, la pobreza de unos, la - competencia de otros. Ya me referiré a este asunto en su- oportunidad, y mientras más hablen conmigo, más he de ha- blar aquí y he de repetir lo que me dicen los unos y los- otros; porque ahora me dicen que es lucha de pobres con - tra ricos, y yo creo que en general es lucha de los unos- contra los clientes, como los que elevan los precios de - los artículos de primera necesidad, es lucha de los espe- culadores contra el miserable consumidor ecuatoriano, di-

.../.

.../...

go miserable, no en términos despectivos sino porque ya - no tiene de dónde pagar la especulación que hay en este - País. Entonces, señor Presidente, como lamentablemente tengo esa costumbre de decir lo que siento, y de ser objetivo en mis actos y en mis opiniones, yo creo que aquí lo - que se quiere es tener un arancel; si se quiere tener un- arancel, entonces digámoslo directamente, no esperemos - que no hayan diez o veinte estipulaciones para acudir al- Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, y por - eso sugiero, señor Presidente, que el artículo se modifique en los siguientes términos: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los - honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración"; lo demás - puede quedar: "En ningún caso, los honorarios serán inferiores a los establecidos en dicho arancel"; pero puede - quedar, digo, señor Presidente, pero hago notar al señor- Presidente y a los distinguidos colegas, que lo que tratamos aquí es de regular, mejor dicho, de evitar una competencia, y la competencia, como bien se me ha dicho, no se combate con leyes ni se consigue leyes, por más que aquí- estén diciendo que no podrán ser inferiores, podrán hacerlo, podrán firmar el comprobante por la misma cantidad y, efectivamente lo hacen: depende quién sea el cliente y - depende el valor de la negociación en todo acto y en todo contrato. Entonces, señor Presidente, la idea sería que - se acoja esta proposición, si es que lo que se quiere es- tener un arancel, y si no se quiere tener un arancel, que también se cambie de redacción. Yo voy a tratar de con - tribuir a que salga la ley, como lo estoy haciendo, dando mis opiniones, dando mi voto cuando creo que es correcto- y dejando de hacerlo cuando no estoy de acuerdo. En todo- caso, como comparto la responsabilidad de dictar leyes, - si pido de la manera más encarecida que concretemos la i- dea y redactemos en términos en los que queramos que esa- idea sea realidad. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Eudoro Loor tiene la-

.../.

.../...

palabra.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, quisiera escuchar la redacción, para en base de eso, si es posible empezar el debate, porque yo iba a proponer un cambio en la redacción actual, pero me gustaría que el señor doctor Galo Pico proponga una cosa concreta, para en base de eso dar nuestras opiniones.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Galo Pico Mantilla tiene la palabra.----------

EL H. PICO MANTILLA: Gracias, señor Presidente. Ya manifesté mi idea, pero no tengo ningún inconveniente en repetir. Repito, me acojo a lo que se piense hacer en el proyecto; si lo que se trata es de pactar libremente los honorarios, que puede ser una buena medida, el artículo debería quedar así: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios que pacte con el cliente". -Punto- Si es que lo que se trata es la libre contratación y libre pacto de honorarios, pero si lo que se quiere es que haya un arancel, que es el procedimiento contrario, entonces, la redacción tendría que ser la siguiente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará o que publicará o que laborará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración". Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gil Barragán tiene la palabra.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo recojo las inquietudes de los dos distinguidos colegas que me han precedido, para llegar a una fórmula intermedia, que creo que es la que conviene al País, en una contratación tan frecuente en la vida social como esta. Yo creo que con esta ley se está dando una prerrogativa jurídica para la mediación entre quienes tienen una oferta de bienes raíces y quienes tienen una demanda. La mediación tendrá que ser hecha exclusivamente a través de estos agentes particulares de vinculación de negocios, si se está dando

.../.

.../...

a los corredores de bienes raíces una prerrogativa particular, un privilegio profesional, es indudable que debe haber una cautela del Estado, una precaución del sector público para que no haya abuso en este orden de cosas. En ese sentido, yo diría que lo que debería establecerse en este artículo es lo que acaba de decir el doctor Pico Mantilla en la parte final de su exposición, que percibirán los corredores, lo que diga el arancel, sin perjuicio de arreglos privados que rebasen las normas del arancel; en otras palabras, que estén sujetos a regulaciones fijas de tipo económico, pero que puedan llegar a acuerdos privados que sobrepasen. Cuál la razón de esta flexibilidad, la de que en el caso de haber controversia, el abuso posible sea regulado a través del arancel mismo y el intermediario en esta relación contractual no pueda ir más allá de lo que legalmente le está permitido. Si puede en alguna forma demostrar que una libre contratación hubo un acuerdo para fijar un honorario superior al arancel, bueno, eso es legítimo, porque en el Derecho Civil está permitido lo que la ley no prohibe expresamente, pero que por lo menos haya una pauta establecida por la autoridad pública y que esa pauta sea precisamente el arancel; por eso digo, yo recojo de lo expuesto por el Honorable Pico, la última parte, en el sentido de que la ley diga: "Percibirá el honorario fijado en el arancel sin perjuicio de acuerdos privados entre el oferente y el corredor". Gracias.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Hugo Caicedo Andino tiene la palabra.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, yo creo que el problema se suscita cuando hay la falta de una estipulación escrita, yo creo que se podría arreglar todo si se indica lo siguiente: "A falta de estipulación escrita, dichos honorarios serán los fijados en el arancel mínimo".- Generalmente, los aranceles son lo mínimo, y si se puede cobrar mucho más por casos especiales, si decimos mínimo, dejamos abierto para que se pueda contratar de manera es-

.../.

.../...

crita, por mutuo acuerdo, un arancel superior. Gracias, - señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, si tiene recogidos los planteamientos que han sido consignados, sírvase dar lectura para ponerlos a consideración.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente. La propuesta del doctor Galo Pico y del Honorable Caicedo: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel mínimo que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e - Integración. A falta de estipulación escrita...----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Loor tiene la palabra.

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, yo creo - que el doctor Gil Barragán completó la idea del doctor Galo Pico Mantilla, porque la redacción original tendía a - resolver los problemas de controversia, pero tampoco se - puede prohibir que a falta de estipulación escrita, verbalmente pacten honorarios entre el corredor de bienes - raíces y sus clientes. De tal manera, señor Presidente, - a mí me parece que la redacción que plantea el doctor Gil Barragán, que en parte toma la del doctor Pico, es la más apropiada; él hace referencia a los casos de controversia, sin perjuicio del arreglo que pueden hacer las partes en- forma escrita o verbalmente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, armonice los- conceptos consignados para dar lectura.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus - servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integra - ción, sin perjuicio de los acuerdos privados a que lle - quen entre oferente y corredor. En ningún caso los honorarios serán inferiores a lo establecido en dicho arancel".

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura al Artículo treinta y seis del Reglamento.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 36.- Es prohibido a - las personas que concurran a las tribunas y galerías ex -

.../.

.../...

presar, de cualquier manera, su aprobación o desaprobación a las opiniones de los legisladores durante las sesiones".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: La Presidencia encarece a las personas que están presentes en las barras, que se sirvan observar el comportamiento dispuesto en el Artículo treinta y seis. Repita la lectura, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, sin perjuicio de los acuerdos privados a que llegue entre oferente y corredor".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Si están de acuerdo los legisladores que hicieron la propuesta correspondiente, para someter a consideración. Dé lectura nuevamente, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, sin perjuicio de los acuerdos privados a que lleguen entre oferente y corredor".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el texto propuesto, señores legisladores. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, acceda nuevamente a la lectura solicitada por el Honorable Caicedo.--

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, sin perjuicio de los acuerdos privados a que lleguen entre oferente y corredor".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gil Barragán tiene la palabra.----------

.../.

.../-..

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, la intención está recogida en la moción, pero no en su precisión absoluta, cabe la posibilidad de que quien contrata los servicios de un corredor de esta clase, no sea el oferente debien raíz sino el aspirante a obtener un bien raíz o un derecho real vinculado; yo diría más bien que se suprima- "privados y partes", de manera que quede abierta la posibilidad del acuerdo entre el corredor y el cliente, que puede ser tanto el oferente como el pretendiente de un bien raíz o de un derecho constituido sobre el mismo. Entonces, sin perjuicio de los convenios entre el corredor y su cliente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, en la forma que quedaría con la reciente propuesta del Honorable Barragán.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Los corredores profesionales de bienes raíces percibirán por sus servicios los honorarios fijados en el arancel que determinará el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, sin perjuicio de los convenios entre los corredores y sus clientes".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración, señores-diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce votos a favor, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Prosiga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 7.- En el contrato de corretaje de bienes raíces que se celebra entre el corredor y el cliente, se hará constar obligatoriamente el plazo en que se realizará la operación y los honorarios que-percibirá el corredor por sus servicios. Si venciera el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional, siempre que el incum-

.../.

.../...

plimiento no se deba a su culpa". Hasta ahí el artículo,- señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el Artículo siete, señores diputados. Honorable Galo Pico Mantilla tiene la palabra.----------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, si nos guiaríamos, asimismo, por la forma como estamos discutiendo - esta ley, aquí deberíamos poner el plazo, pero entiendo - que no es procedente, no es posible, no puede ser igual - que todos los casos. Por eso, simplemente enuncio el hecho de como dejamos abiertas ciertas regulaciones, mientras tanto nos cerramos en otras disposiciones que estamos aprobando. Yo voy a pedir concretamente, señor Presidente, que se suprima del segundo inciso la frase que dice: "Siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa" ¿A la culpa de quién?, ¿del cliente, no es cierto? ¿Y - quién tiene que clarificar esa culpa del corredor? Con su permiso, señor Presidente, voy a leer. Dice: "Si venciere el plazo fijado, sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella, -de la operación, no- o de contratar con otro corredor profesional, siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa". El "su" no es del corredor profesional, el "su" es del - cliente, señor Presidente ¿Quién le va a calificar? El - cliente va a quedar maniatado a la voluntad del corredor, que le diga usted tiene la culpa, porque no le gustó la - propuesta que yo le hice, o simplemente usted tiene la culpa porque no le encontré en su casa el día que quería informarle de la contratación; de tal manera que usted, por el Artículo séptimo, queda prohibido de contratar con o - tro corredor profesional. Entonces, señor Presidente, yo- creo que debemos ser concretos en esto. Mi sugerencia es- que termine en donde dice: "otro corredor profesional"; - que se elimine concretamente la frase "siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa". Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Gil Barragán tiene la

.../.

.../...

palabra.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo sugerí,- como anotación para primera, precisamente que se incluya- esta parte que ha sido materia de la objeción del Honorable Pico, y es una de las formas más efectivas de proteger al corredor, porque la intención de la ley es proteger esta labor lícita de los intermediarios de bienes inmuebles. Imaginemos nosotros que se concierta un acuerdo de corretaje, imaginemos que vence el plazo y que el corredor ha- cumplido su deber, ha puesto un cliente para el oferente- de una propiedad, o ha conseguido una propiedad para quien la necesita; pero el cliente se retracta porque las condiciones del acuerdo provocan su arrepentimiento respecto - del acuerdo convenido. En ese caso, el corredor ha cumplido su contrato, pero queda perjudicado por el arrepentimiento o el incumplimiento del cliente, en ese caso no estamos cubriendo con una protección legal adecuada al corredor, que es la intención de la ley. Por esto, la determinación de la culpa queda, naturalmente sujeta a cualquier reclamación ulterior que se haga ante la justicia,- pero ni el cliente está cohibido de ejercer una nueva contratación a través de un corredor o en forma directa, ni- el corredor que ha cumplido su deber ha perdido sus derechos por el incumplimiento del cliente; en este caso, el- único factor que protege al corredor que ha cumplido con- su parte de la obligación, es que la culpa del incumplimiento del contrato entre ellos, corresponda al cliente.- Yo estoy en desacuerdo con lo sugerido por el doctor Pico, y solamente quisiera que se agregue "o de contratar a otro corredor profesional"; una frase "o contratar en forma directa"; porque eso le cubre en cambio en sus derechos al cliente que puede relacionarse directamente, si no tiene culpa en la ruptura del contrato, en la oferta - e su bien o en la demanda de su bien.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, hay una - propuesta del Honorable Pico que está respaldada, consiguientemente la votaremos. ¿Honorable Pico, desea interve

.../.

.../...

nir? ----------

EL H. PICO MANTILLA: Si no va a intervenir alguno de los colegas, porque sí me agradaría que su Señoría se sirva darme el uso de la palabra al final de todos para poder explicar mi punto de vista. Si no interviene nadie, sí le ruego que me dé la palabra.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Tiene la palabra el Honorable Pico.----------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, efectivamente como dice el doctor Barragán, puede darse el caso de que se retracte, si así diríamos nosotros aquí en el artículo, no tendríamos problema, porque entonces se está retractando del compromiso que hizo, pero esto de siempre que el incumplimiento, yo he dado dos casos de incumplimiento, y no precisamente el que señala el doctor Barragán, porque ese sí es incumplimiento. Yo he puesto dos simples ejemplos: que no le encuentre ese día en la casa, que diga que el cliente o comprador estuvo listo a las siete de la noche, y el otro señor no estuvo; que el cliente, el comprador quería determinados cambios del inmueble y el vendedor no aceptó hacer esos cambios, a juicio del corredor, eso puede ser un incumplimiento, porque para él puede no significarle nada el cambio de las paredes de una casa, por ejemplo, pero al dueño sí le puede significar. Sinembargo, reconozco que la observación propuesta por el doctor Barragán es legítima; pero como aquí estamos hablando de un contrato, y hemos hablado de que se van a hacer acuerdos, se sobreentiende escritos, creo que podríamos solucionar el problema, si cuidamos, defendemos al corredor de bienes raíces de este desistimiento que pudiere tener el cliente, del hecho de que se retracte el cliente y decimos, si venciera el plazo fijado en el contrato, con lo cual estamos obligando a que sea por escrito, las dos partes están obligadas a cumplirlas. Añadimos la frase en el contrato y ahí encuentro que se recoge el criterio del doctor Barragán, y ya no habría necesidad de poner la frase que he sugerido que se suprima. Gra

.../.

.../...

cias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: El Honorable Barragán tiene la palabra.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Me parece que el razonamiento del Honorable Pico es justo, sería justo si no mediara las circunstancias de que en el inciso primero del Artículo séptimo se dice precisamente: "En el contrato de corretaje se hará constar obligatoriamente el plazo". De manera que ya está previsto en el artículo la existencia del contrato y del plazo. Ahora, si se quiere repetir, no tengo ningún inconveniente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura al texto propuesto por el Honorable Pico Mantilla, para someterlo primeramente a consideración.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 7.- En el contrato de corretaje de bienes raíces que se celebre entre el corredor y el cliente, se hará constar obligatoriamente el plazo en que se realizará la operación y los honorarios que percibirá el corredor por sus servicios.- Si venciere el plazo fijado en el contrato, sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el texto propuesto. Honorable Gil Barragán tiene la palabra.------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, falta el aditamento que dice: "o contratar en forma directa", porque el texto maniataría al cliente para necesariamente contar con un corredor, y eso significa un atentado contra la libertad que tiene de contratar libremente; entonces, después de "corredor profesional" que se agregue "o contratar en forma directa".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, al texto completo, en la forma que quedaría.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: El segundo inciso, señor Presidente: "Si venciere el plazo fijado en el contrato, sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro co-

.../.

.../...

rredor profesional o de contratar en forma directa".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el texto, señores legisladores. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Diez votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Siga, señor Secretario. Honorable Caicedo tiene la palabra.

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, después de oír las reflexiones del doctor Gil Barragán y del doctor Galo Pico, habría que entender que se pueden presentar otras circunstancias que podrían obligar a que cualquiera de las dos partes intenten o quieran desistir del contrato antes del plazo señalado. Le pongo un ejemplo: Por ejemplo, el corredor de bienes ofrece hacer una gran promoción del proyecto o de un proyecto determinado, y no lo cumple, o a su vez el dueño del bien inmueble ofrece dar todas las facilidades para que los futuros compradores conozcan el proyecto, y no cumple eso tampoco; obliga, o se obliga a terminar un departamento modelo, una casa modelo en cierto tiempo, no cumple; por lo tanto, tampoco el corredor puede quedar obligado a cumplir este plazo. Propongo otro inciso que diga lo siguiente: "Se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple con el contrato". "Se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple con el contrato".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán tiene la palabra.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, me temo que hubo una confusión en la aprobación del último inciso; confieso, puede haber habido una confusión en mi propia consideración y en mi propio voto. Entiendo que se ha suprimido "siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa"; y, quisiera razonar sobre lo inconveniente que resulta el haber suprimido esa parte del inciso, por una razón: Consideremos un posible negocio de contratación en

.../.

.../...

que una persona dice: necesito una casa; se convienen los términos del acuerdo, con un corredor, en el precio, inclusive en la casa; se fija el plazo, pero llega el punto en que corresponde al interesado, al cliente, convenir en el corredor, ya en el cierre del contrato, pero no lo hace, simplemente espera el vencimiento del plazo, y no firma el contrato; de acuerdo con el texto actual, si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir o de contratar en forma directa; queda enteramente librado al interés de un cliente de mala fe, el perjudicar a un corredor de buena fe, que hizo todo lo posible dentro del plazo con la sola condición, de parte del cliente, de dejar que venza el plazo. Entonces, creo que es indispensable para proteger al corredor de buena fe, que la culpa del cliente sea la que impidió la contratación, porque el corredor hizo todo lo posible para cumplir el encargo y fue el cliente el que no lo hizo, seguramente para no cumplir su compromiso de pago de una comisión o del honorario. Invito a la Sala para reflexionar a la conveniencia de que se proteja al corredor de buena fe, en su justo derecho, y no se deje abierta esta posibilidad peligrosa. Invito al Honorable Pico para que medite en esto, y de ser posible apoye una solicitud de reconsideración del inciso, a fin de que se mantenga la última parte del inciso.-------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Primeramente procedería que verifiquemos a través de Secretaría el texto que fue aprobado. Señor Secretario, sírvase informar a la Sala.--------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, la frase "siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa" fue suprimida a petición del Honorable Pico.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Consiguientemente, procede el planteamiento de reconsideración que plantea...¿Lo plantea formalmente, Honorable Gil Barragán? Señores legisladores, está planteada la reconsideración del inciso segundo, del Artículo siete ¿Desea sustentar nuevamente la razón de la reconsideración, señor legislador? Señores le -

.../.

.../...

gisladores, vamos a tomar votación de la reconsideración planteada. Quienes estén de acuerdo con la misma, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Diez votos, señor Presidente.--

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Honorable Gil Barragán, ¿desea que tratemos en este mismo momento? Tiene usted la palabra.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Que al terminar el inciso segundo conste: "siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa", como constaba en el proyecto original.--------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, al contenido del inciso, con el aditamento propuesto por el doctor Barragán.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar otro corredor profesional o contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento no se deba a culpa".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Pico Mantilla tiene la palabra----------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, yo he apoyado la reconsideración, porque acostumbro a reconocer cuando otra persona tiene la razón, pero al mismo tiempo me surge la duda: Está bien en proteger al corredor de bienes raíces de un cliente deshonesto, como se ha dicho aquí, y no les parece que también sería bueno proteger al cliente de un corredor de bienes raíces deshonesto, porque también se puede dar el caso. Si no vamos a partir de este concepto, y como me están asintiendo, esa es la verdad, porque si hay deshonestos en el un lado, puede haber deshonestos en el otro lado, Yo creo que parte de eso va a solucionar la moción propuesta por el Diputado Caicedo que creo que puede ser inciso de este artículo, y le acabo de escuchar, con la experiencia que tiene naturalmente, que puede darse el caso en que el encargado no realice las gestiones conducentes a la venta por a o be razo -

.../...

nes, porque no sólo está de por medio la comisión que tiene que recibir los honorarios, llamémoslo como estamos diciendo en la ley, pero no tratemos de enfocar siempre lo-malo, sólo del un lado y lo bueno del otro lado; hay bueno en dos lados y malos en los dos lados como en todos - los órdenes de la vida. Como acaba de leer, señor Presi - dente, concretando ya mi exposición, como acaba de leer - el señor Secretario, en realidad, no sólo que quedaba claro sino que la frase en el contrato que sugerí, no se incorporó, no obstante que se repita, y no se incorporó posiblemente por el razonamiento del doctor Barragán, que - él sostenía que en el inciso hablamos ya del contrato de-corretaje; pero para que quede muy en claro, creo que está bien la redacción, si la frase del contrato ponemos - después de incumplimiento. Si su Señoría me permite que - lea, creo que el texto quedaría así, indicando la parte - que sugiero que se modifique: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente - quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a-otro corredor profesional o contratar en forma directa - -hasta ahí no hay ningún problema- siempre que el incum - plimiento del contrato no se deba a su culpa". Entonces, - en el contrato se establecerá las condiciones, forma de - pago, precio, etcétera, etcétera, en lugar de poner del - contrato, arriba, que estábamos sugiriendo, ponemos aba - jo "siempre que el incumplimiento del contrato no se deba a su culpa", y yo creo que ahí queda solucionado el pro - blema. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, - al texto en la forma que ha sido consignado.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro profesional o contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento no se deba a su culpa".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Eudoro Loor.---------

.../.

.../...

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, aunque ya se lo ha dicho, pero para efectos de la historia de la ley, el "su" se refiere al cliente, porque sino en este País los kikuyos son faites para interpretar las leyes a su manera, y a ese "su" le pueden dar otra orientación; o en su defecto podemos ponerle "siempre que el incumplimiento del contrato no se deba al cliente" y punto, aunque se repita la palabra.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario.--

EL SEÑOR SECRETARIO: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional o contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento del contrato no se deba al cliente".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el contenido del inciso, señores diputados. Quienes estén de acuerdo, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados. Resultado, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Once votos a favor, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Dé lectura al inciso propuesto. Honorable Caicedo.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, sobre el inciso que propuse como último de este artículo. Hasta aquí nosotros hemos examinado, y creo que de manera bastante profunda, los casos que se pueden presentar hasta el cumplimiento de un contrato. Hemos dicho si venciere el plazo fijado, siempre sobre el plazo fijado; pero hay muchos problemas que se pueden presentar antes del plazo fijado, sea por culpa del corredor o sea por culpa del cliente del corredor, hay contratos que pueden ser por dos o tres años que es lo que puede durar la venta de un proyecto relativamente grande en donde, por ejemplo, un corredor se obliga a vender cantidades mínimas de cierta producción de casas baratas, pongámosle casas de un precio poco redu

.../.

.../...

cido, que es lo que se pondría un promotor como condición para celebrar un contrato; pero le pongo un ejemplo, qué sucede si el constructor no cumple con el cupo, no cumple con las entregas, le comienza a causar problemas al corredor, graves problemas; y, asimismo, qué sucede si el corredor, en ciertos casos, amarra un contrato a un promotor y no cumple con la promoción y no cumple con poner una oficina debidamente estructurada para conseguir el número de potenciales compradores, de tal manera que pueden absolver la producción del constructor, entonces, nosotros también tenemos que legislar estos casos, de tal manera que sea el corredor o sea el promotor, si hay un motivo justificado de incumplimiento del contrato por la otra parte, pueda desistir antes del plazo, quedando la otra parte obligada a ser penalizada por este incumplimiento. Por eso yo propondría un inciso que creo que los juristas de la Sala lo pueden mejorar, se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado si una de las partes incumple con el contrato, habría que señalar cuáles la penalidad que se da a la parte que no ha cumplido con el contrato. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura al texto del inciso propuesto.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "Se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple el contrato".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Repita, señor Secretario.------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple el contrato".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: ¿Tiene respaldo el inciso propuesto? Está respaldado por el Honorable Pico. Dé lectura nuevamente, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple el contrato".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Estando debidamente respaldado,

.../.

.../...

la Presidencia le somete a consideración, señores diputados. Quienes estén de acuerdo con el contenido..Honorable Wilfrido Lucero.----------

EL H. LUCERO BOLAÑOS: Señor Presidente, no sé hastaqué punto es necesario que pongamos esta cláusula, porque en nuestra legislación, tengo entendido que no estoy equivocado, que el incumplimiento de una de las partes lleva implícitamente la cláusula resolutoria, de manera que si incumple una de las partes, el contrato puede resolverse, y por consiguiente yo no veo, a más de que haya otra explicación de por qué nosotros tenemos que hacer mención especial en esta ley de esta cláusula, cuando en las normas generales de nuestro Derecho va implícita siempre lacláusula resolutoria de incumplimiento. Entonces, esta observación no si es que estoy equivocado.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Sí, señor Presidente. El Honorable Lucero tiene toda la razón. Los procedimientos para dejar sin efecto una contratación válida, son de diferente naturaleza en el Derecho; uno es el procedimiento en la recisión, cuando hay nulidad relativa que afecta al contrato y que permite dejarlo sin efecto; una es la resolución, cuando una de las partes deja de cumplir y la otra tiene el derecho de hacerlo cumplir o exigir indemnización de perjuicios, y otra es la llamada resciliación, en virtud de la cual las partes, de mutuo acuerdo, dejansin efecto una contratación válida. Estas posibilidades están abiertas para todo tipo de contrato; de manera quehacerla constar en esta ley o en este tipo de contratación resulta totalmente fuera de lugar. Yo estoy en desacuerdo con lo propuesto por el Honorable Caicedo, por innecesario.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Caicedo.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, que se lea el inciso que se acaba de aprobar.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Acceda a lo solicitado, señor Secretario.----------

.../.

.../...

EL SEÑOR SECRETARIO: "Si venciere el plazo fijado sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional o de contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento del contrato no se deba al cliente".----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Si aplicamos la lógica que se acaba de indicar por parte del doctor Lucero y del doctor Gil Barragán para objetar la propuesta mía como un tercer inciso, también este inciso sería innecesario, porque se supone que si se vence el plazo fijado de un contrato, quedan también vencidas las obligaciones, no existen las obligaciones; entonces, también tendríamos que eliminar este inciso; serían disposiciones generales que se están indicando en este inciso, habría también que eliminar. Pero yo creo que la intención es que una vez que se ha legislado, o se ha legislado con mayor precisión para el caso de bienes raíces, sobre el plazo fijado, también tendríamos que considerar inevitablemente el otro caso, el caso de incumplimiento antes de que se venza el plazo, o de lo contrario, como son normas generales, no habría que considerar ni el caso que se suscita después de que se venza el plazo ni tampoco los problemas anteriores. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, estando respaldado el planteamiento del nuevo inciso, la Presidencia le somete a consideración. Quienes estén de acuerdo con el contenido, que se sirvan expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados. Resultado, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, de trece legisladores presentes, once votos a favor.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores diputados. Siga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 8.-. Si en una operación de corretaje de bienes intervinieran dos o más corredores profesionales, en forma sucesiva o simultánea, con-

.../.

.../...

autorización por escrito del cliente, los honorarios se - dividirán en partes iguales".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el Artículo ocho, señores diputados. Honorable Wilfrido Lucero.---

EL H. LUCERO BOLAÑOS: Señor Presidente, este artículo podría, tal como está redactado, entrañar una injusticia a la postre y una ventaja para el interesado, porque- el interesado con dar una autorización por escrito, po - dría dar a diez corredores para que le den haciendo la operación; le convendría, y al final estos diez corredores tendrían que repartirse los honorarios. Creo que la intención es otra, señor Presidente, creo que la intención es- la de resolver el problema de los honorarios, cuando dos- o más corredores profesionales han acordado, entre ellos, hacer una operación que ha sido encomendada por un cliente a uno solo de ellos; por ejemplo, se han puesto de a - cuerdo entre ellos para hacer no uno sino, pongamos el ejemplo, cuatro corredores, han convenido entre los corredores, en ese caso sí por haber convenio entre los corredores, es justo que se repartan entre ellos los honora - rios, pero no en la forma como está concebido este artículo, porque contrato a un corredor, luego le doy autorización escrita a otro corredor y les doy a diez, y al último resulta que a los diez corredores, a los que les he dado una autorización escrita como cliente, tienen que re - partirse entre ellos los honorarios. Entonces, esta observación hago a este artículo.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Pico Mantilla.-------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, comparto con- la inquietud que acaba de exponer el Honorable Lucero, y- otra que estoy escuchando aquí a otros dos colegas, que - es la que yo pienso. Aquí estamos hablando ya de contra - to, y si estamos hablando de contratos, no hablemos de operación, y porque mi opinión podría estar equivocada, he pedido a Secretaría el Diccionario de la Real Academia para verificar exactamente qué significa operación. Opera - ción es la ejecución de una cosa, y para nuestro caso es-

.../.

.../...

la negociación o contrato sobre valores y mercaderías; pero dicho así, operación puede alargarse el plazo puede estar fuera de los términos del contrato, y puede ser que el segundo corredor de bienes raíces, contratado en virtud de lo que acabamos de aprobar en el Artículo séptimo, le reclame la mitad de los honorarios al que intervino en primer lugar, es decir, al que dejó vencer el plazo, porque la operación de la venta no se ha terminado, y se ha vencido un primer plazo, un primer contrato, un primer compromiso, y viene el corredor B, el corredor B si vendió la propiedad, el corredor A que dio el primer paso de la operación. El corredor A que dio el primer paso de la operación demandaría al corredor B el cincuenta por ciento de los honorarios. De tal manera que lo que se trata también es de evitar que suceda este caso, y recogiendo la inquietud que aquí se ha presentado, me permito sugerir que se cambie la palabra "operación" por "contrato" que se ponga la frase "convenido entre ellos"; de modo que el texto podría quedar en la siguiente forma: "Si en un contrato de corretaje de bienes raíces intervinieren dos o más corredores profesionales en forma sucesiva o simultánea convenida entre ellos, los honorarios se dividirán en partes iguales". Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Para completar la idea del Honorable Pico, yo diría "convenida entre ellos y el cliente".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario, al texto en la forma que quedaría redactado con las modificaciones propuestas.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Si en un contrato de corretaje de bienes raíces intervinieren dos o más corredores profesionales en forma sucesiva o simultánea convenida entre ellos y el cliente, los honorarios se dividirán entre ellos en partes iguales".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el contenido. Quienes estén de acuerdo con el mismo, que se sir-

.../.

.../...

van expresar su respaldo levantando la mano. Votación, señores diputados.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Doce votos a favor, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores legisladores. Siga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 9.- El corredor de bienes raíces que se comprometiere contractualmente a realizar cualquiera de las actividades determinadas en el Artículo segundo de esta ley, no podrá abandonar su intervención sino mediante notificación escrita al cliente, através de un juez de lo civil del domicilio de aquel. Si el corredor no cumpliere con esta formalidad, responderá de los daños y perjuicios que ocasionare a dicho cliente".

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el artículo, señores legisladores. Honorable Luis Muñoz.----------

EL H. MUÑOZ HERRERIA: Señor Presidente, que este artículo quede de la siguiente manera "El corredor de bienes raíces que se comprometiere contractualmente a realizar cualquiera de las actividades determinadas en el Artículo segundo de esta ley, no podrá abandonar su intervención sino mediante notificación escrita al cliente".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Pico Mantilla.-------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, con el mismo criterio que he expresado anteriormente, aquí tenemos que legislar para las dos partes, no sólo para la una; aquí le estamos dando facultad al corredor para que le notifique al cliente por escrito a través del juez que se retira de la intervención, es decir, que ya no ejerce su actividad de venta del inmueble; y, a la inversa, porque no puede retirarse también el que le encarga la venta. Si al uno le damos esta atribución, tenemos que dársela al otro, señor Presidente, y sino no se la damos a ninguno. Yo establecería en orden de prioridades, que no me permite incluso concretar una moción, sino dejar al buen juicio de la dirección de la sesión y de los señores legisladores. Y, repito, como uno de los casos anteriores, si queremos-

.../.

.../...

que desista del contrato, que haya desistimiento del contrato, tiene que haber para las dos partes, y si es que es así, tendría que decir que el corredor de bienes raíces que se comprometiera contractualmente a realizar cualesquiera de las actividades determinadas en el Artículo segundo de esta ley, o la persona que encargare su realización, no podrán abandonar sus obligaciones sino mediante notificación escrita al cliente, a través de un juez de lo civil del domicilio de aquel. Si la idea es esa, el principio de justicia obliga a poner a las partes en igualdad de condiciones; si no queremos que haya desistimiento, lo procedente sería suprimir el artículo. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Caicedo.----------

EL H. CAICEDO ANDINO: Señor Presidente, en el Artículo séptimo, y como tercer inciso, se aprobó que se puede desistir en cualquier momento, antes del plazo señalado, si una de las partes incumple con el contrato, se supone que para eso tiene que haber una notificación al cliente o al corredor a través de un juez que tendrá que responder a daños y perjuicios. Por lo tanto, creo que este artículo resulta innecesario, y pido que se suprima.-------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Hay un planteamiento de que se suprima. Está apoyado por el Honorable Pico Mantilla ¿Honorable Barragán le apoya también? ----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo creo que lo que dice el Honorable Pico es muy justo, que debe haber una paridad de posibilidades para dejar sin efecto una contratación mediante una notificación a la otra parte. Lo que creo que falta en la propuesta de él es una reserva que diga algo como ésto "sin perjuicio del derecho por las operaciones" o "sin perjuicio de los derechos adquiridos por la parte, por la ejecución parcial", o alguna idea así, que hay que meditarla para la buena redacción, pero que siempre se deje a salvo el derecho. Nos colocamos en el caso de que el cliente ha tenido una magnífica colaboración de un corredor, y resuelve antes del venci -

.../.

.../...

miento dle plazo, notificar por la terminación del con - trato y contratar en una forma directa, quizás hasta con- la misma persona que fue conseguida por el corredor; en - este caso habría un fraude cubierto por la simple obliga- ción de notificar, inversamente puede ocurrir lo mismo. - Entonces, que se deje a salvo los derechos que se pueden- reclamar por la parcial ejecución del contrato por cual - quiera de los dos lados.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Dé lectura, señor Secretario.--

EL SEÑOR SECRETARIO: Sí, señor Presidente: "El corre dor de bienes raíces que se comprometiere contractualmen- te a realizar cualesquiera de las actividades determina - das en el Artículo segundo de esta ley, o la persona que- encargare de su intervención, no podrá abandonar sus obli gaciones sino mediante notificación escrita al cliente, a- través de un juez de lo civil del domicilio de aquel, sin perjuicio de los derechos adquiridos que deriven de la e- jecución parcial del contrato".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, hay una - moción del Honorable Caicedo que está respaldada en el - sentido de que se suprima el artículo. La Presidencia va- a someter a consideración primeramente esta moción, luego entraríamos a conocer, si es que no se le aprueba, el tex to que quedaría redactado del artículo. Vamos a votar por la supresión del artículo. Quienes estén de acuerdo con - esta moción, que se sirvan expresar su respaldo levantan- do la mano.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: Señor Presidente, once votos a- favor, de trece legisladores presentes.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Aprobado, señores legisladores. Siga, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Capítulo Segundo.- La Defensa- Profesional.- Artículo 10.- Corresponde a las universida- des y escuelas politécnicas del País organizar y realizar cursos completos en la especialidad de corretaje de bie - nes raíces y otorgar a sus participantes, previo el cum - plimiento de todos los requisitos, el título de corredor-

.../.

.../...

profesional de bienes raíces".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Está en consideración el artículo, señores diputados. Honorable Eudoro Loor.----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, para proponer que se aumente un segundo inciso que podría decir lo-siguiente: "Dicho título deberá ser registrado o refrendado en el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración".

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Pico Mantilla.-------

EL H. PICO MANTILLA: Señor Presidente, una sugeren - cia, una idea de forma no más, sin dejar de mencionar la-gravísima situación por la que atraviesan las universidades del País y todas las profesiones liberales, sin dejar de mencionar que existe la masa de desocupados con título en este País, y que la subocupación nacional es tan grave como la desocupación, más grave porque el subocupado o desocupado también tiene un título universitario, que por - la idiosincracia, que por su manera de ser, o que por la-propia naturaleza nuestra, le impide realizar actividades que bien podría hacerlas si no tuviese título; incluso - hay una anécdota, que no la voy a repetir aquí porque no-está nuestro colega cuencano, en donde realmente se hace-referencias a los poseedores de muchos títulos que están-en la desocupación o en la subocupación. Aquí nos estamos dando cuenta que en definitiva estamos creando una nueva-profesión; pero si advierto, asimismo, para la historia de la ley, que estamos poniendo a las universidades y escuelas politécnicas, lo que quiere decir que son estos institutos de educación los que deberán establecer los requisitos, y cuando menos tendrán que haber los requisitos que-deben cumplir los estudiantes para seguir otras disciplinas universitarias. Yo no sé, señor Presidente, si esta - especialidad podría ser la posibilidad de especialidad de post grado, debería ser una especialidad del que estudia-Administración, del que estudia Economía, del que estudia Derecho, o no es ninguna especialidad. Si no es una especialidad, entonces, vamos a crear una escuela, que imagino, creo que no todavía facultad, una escuela a nivel uni

.../.

.../...

versitario, y si es especialidad tendríamos que poner entonces qué profesionales, a partir de hoy se supone que no es que estoy en contra de los actuales corredores, por favor, señor Presidente y honorables legisladores, porque sino mañana ya no puedo trabajar nuevamente. No me refiero a los que actualmente son corredores de bienes raíces, me refiero a los del futuro, y aquí viene otra reflexión que vale la pena que la analicemos, señor Presidente; la crisis educativa del País. Es muy amarga y muy dolorosa.- Yo no sabía, realmente, que vamos a tratar esto, porque tengo en mi oficia un libro escrito por un profesor universitario, donde pinta con dramatismo real la situación de la universidad ecuatoriana; pero sí tengo que decir, señor Presidente, que por ejemplo, estoy viendo a un colega médico, a varios colegas médicos; vea usted, como es posible que el estudiante de Medicina que llega a ser médico graduado, tenga no sólo que concursar con la demostración de sus conocimientos, sino que tenga que someterse a todos los trámites burocráticos de sus propias organizaciones, para recibir un nombramiento que le permita ganar catorce mil o quince mil sucres mensuales, menos de lo que gana un funcionario de las entidades, un portero de las entidades autónomas, y de esos famosos monstruos burocráticos que hemos creado o hemos pretendido crear aquí en esta legislación; entonces, señor Presidente, pienso que debemos revestirnos de objetividad. He escuchado al señor Director de una de las facultades universitarias, iba a decir el nombre, señor Presidente, pero a lo mejor, aunque no me ha pedido que guarde el secreto, a lo mejor no debo decir, uno de los directores, la autoridad de más alta jerarquía de las facultades universitarias, estuvo en una de nuestras reuniones anteriores, me ha manifestado que su decisión y la de su consejo directivo, es la de cerrar por dos años el ingreso a esa facultad universitaria. Entiendo que la Facultad de Medicina, o las autoridades de esa facultad piensan lo mismo, y a lo mejor, la propia reacción del profesional desocupado va a obligar a

.../.

.../...

que se tomen medidas que pueden parecer contrarias, naturalmente al libre espíritu de formación, pero también sobre eso de la formación académica, tendríamos mucho que discutir; entonces, no quiero profundizar sobre esa materia, sino que mi argumentación va a que concretemos un poco mejor esta idea, esta idea es sólo para el bachiller, el bachiller o el que termina el ciclo básico o diversificado, como lo llaman los señores profesores, no sé el nombre exacto, me disculpan, yo tengo en mi mente la denominación antigua, la que corresponde a nuestra generación, o correspondía a nuestra generación. Va a ingresar el bachiller o va a hacer una especialización para alguna de las ramas de la Escuela de Administración, que dicho sea de paso, señor Presidente, quizás sea menos conveniente, porque ahora hay matrículas de dos mil o tres mil o siete mil, si no me equivoco, solicitud de matrícula para la Facultad de Administración en las universidades estatales. En la Universidad Católica ya no hay cupo para diez años o para cinco años; y luego el administrador tiene un mercado profesional sumamente reducido, el mercado profesional que prácticamente está dado en su mayor proporción, en el sector público y poco en el sector privado, quizás me parece mejor la idea de los honorables colegas, si podría ser una especialidad de la Escuela de Administración. En todo caso, señor Presidente, si se recoge la una idea o la otra, me permito sugerir, me permito dejar una inquietud, que se nos exlplique lo que se quiere decir con cursos completos, porque me imagino que si le damos todas las facultades a la universidad, entonces, cuando se refiere a cursos completos, se dirán tres años, dos años, cinco años o un año. Yo no tengo idea de esta nueva profesión; no sé si es realmente difícil, no sé si requiere los siete años de Medicina, los ocho de Ingeniería, los seis de Derecho, los cinco de Economía, los cinco de Administración, los cinco de Contabilidad; no sé, señor Presidente, es mejor posiblemente requiera más años, no sé. Entonces, por eso me parece que vale la pena analizar esto,

.../.

.../...

y se entiende que si son cursos, tienen que ser comple - tos, salvo que completo quiera decir que uno tiene que asistir todos los días, todos los meses. Sí, señor Presi - dente, algo de la redacción; y, luego cuando habla de los requisitos, los requisitos tienen que establecerlos las - escuelas, las universidades y las escuelas politécnicas - del País, si aquí le damos esa facultad y, naturalmente - respetamos la autonomía que tienen estos institutos, sin- perjuicio que quisiéramos modificar la Ley de Universidades, en donde podríamos establecer otras condiciones. En- resumen, señor Presidente, quedan estas inquietudes; son: Primero, para bachilleres o para estudiantes universita - rios, y quizá de la Escuela de Administración o de otra - escuela; segundo, esto de completos; y, tercero, que quede bien en claro que los requisitos serán establecidos - por las universidades y escuelas politécnicas del País. - Esto para el contexto del artículo. Y para volver a repetir la explicación, me refiero para los que serán corredores de bienes raíces de aquí en adelante, no para los pasados; y, señor Presidente, la última inquietud, perdóneme que me haya desordenado. aquí dice corredor profesio - nal, lo que querrá decir que tenemos corredores que son - profesionales; entonces, los no profesionales serían los- actuales, y los profesionales, los que salen de la universidad, si no es así, démosle una denominación: corredor,- lo que se quiera, señor Presidente, pero guardando armo - nía entre aquello que no se requería estar en la universidad. Creo que es posible que haya corredores de bienes - raíces que tengan más títulos que los que nosotros tene - mos, iguales títulos que los que nosotros tenemos, pero - también pueden haber corredores de bienes raíces que no - tienen ningún título; y entonces nos encontramos en una - situación que por interesada, por patriótica, por socialmente justas, como quiere sellar sus sesiones el Plenario de las Comisiones Legislativas, que entiendo que ya nos - quedan pocos, dos, tres, cuatro serán, señor Presidente,- es mejor que lo hagamos de la manera que más claramente -

.../.

.../...

determine nuestra inquietud. Gracias, señor Presidente.---

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señor Secretario, dé lectura nuevamente al artículo que estamos debatiendo.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: "Artículo 10.- Corresponde a las universidades y escuelas politécnicas del País, organizar y realizar cursos completos en la especialidad de corretaje de bienes raíces y otorgar a sus participantes, previo el cumplimiento de todos los requisitos, el título de Corredor Profesional de Bienes Raíces. Dicho título deberá refrendarse en el Ministerio de Industrias, Comercio e Integración".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Eudoro Loor.---------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente, lo que quiero informar aquí, al Plenario de las Comisiones Legislativas, que esta inquietud de trasladar esta responsabilidad a las universidades del País, surgió luego de una sesión de trabajo que tuvimos con representantes de esta profesión, particularmente de la ciudad de Guayaquil; porque en el proyecto original de ellos, no contemplaban esta aspiración. De tal manera que fue a iniciativa nuestra, desgraciadamente no contamos en este rato con el concurso del doctor Galo Pico Mantilla; y la intención nuestra, acertada por ello, era la de crear una carrera intermedia universitaria; por ejemplo, diga usted el caso de los contadores públicos de ahora que, anteriormente eran bachilleres, peritos contables, ahora ya no, tienen que estudiar dos o tres años luego de ser bachilleres, para poder obtener el título de contador, una carrera intermedia universitaria. Lo que ha dicho el doctor Galo Pico es realmente la realidad que todo el mundo la palpa y que, realmente es dolorosa, el bajo nivel educativo, la desocupación profesional, como decía algún maestro, la baja calidad de los profesores, tan bajo el nivel educativo, que los conocimientos pasan del libro del autor al cuaderno del alumno sin pasar por la cabeza ni del profesor ni del alumno. Esta es la realidad del País, y podríamos realmente estimular nuevos ejércitos de corredores de bie

.../.

.../...

nes raíces, que a la final no solamente que estimulen la-
competencia y disminuyan los ingresos del actual, sino que
sea tan grande que vayan a deambular en las calles como -
sucede, creo que en Cuenca. Usted no quiso decir algo por
que aquí no hay ningún abogado cuencano, que dice que hay
abogados que son zapateros, dice, yo no conozco. Pero, se
ñor Presidente, también me preocupa, también me preocupa-
una cuestión que la confieso en este rato. Yo no sé si -
con esta disposición legal estaremos atentando contra la-
autonomía universitaria, porque son las propias universi-
dades del País las que crean sus propias profesiones, aun-
las intermedias, si realmente eso puede ser materia muy -
controvertida que puede, inclusive afectar el proyecto de
ley. La aspiración de los corredores de bienes, señor Pre
sidente y señor doctor Galo Pico, era y creo que sigue -
siendo que cada asociación provincial, previo un curso -
controlado por el Ministerio de Educación Pública o el mi
nisterio de cualquier organismo del Estado, siga otorgan-
do licencias de profesionales en esta rama, que yo pienso
de que puede ser una especialidad de muchos profesionales;
yo conozco ingenieros agrónomos, ingenieros civiles, abo-
gados que desempeñan esta función. Como por ejemplo soste
go, como muchas otras personas, que la economía no debe -
ser una profesión, debe ser una especialidad de todo tipo
de profesión, ese es mi criterio personal, y sinembargo,-
existe la profesión de economistas que al decir de muchos,
son los que en muchos casos son los que están enredando -
las finanzas y los problemas del País. De tal manera, se-
ñor Presidente, que tenemos que discutir con toda tranqui
lidad este problema porque, o aprobamos esto creando ca -
rreras universitarias con el peligro de atentar contra la
autonomía universitaria, o en su defecto le damos la facul
tad al Ministerio de Educación para que en unidad de acto
con las asociaciones provinciales organicen los cursos, -
previo los requisitos que se señala en el reglamento de -
esta ley, para el otorgamiento de la licencia profesional
de los corredores de bienes raíces. De manera, señor Pre-

.../.

.../...

sidente, que ese fue el espíritu que animó a los miembros de la comisión de crear esta carrera intermedia universitaria. En todo caso, personalmente quien habla, no sé si los demás señores miembros de la comisión están listos para que este problema, luego de discutírselo, se lo suprima y se busque la solución que más convenga al interés de esta profesión y del interés del País.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: ¿Usted plantea formalmente la suspensión? ----------

EL H. LOOR RIVADENEIRA: Señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Barragán.----------

EL H. BARRAGAN ROMERO: Señor Presidente, yo quisiera complementar a las reflexiones que aquí se han hecho, una. Yo no sé exactamente cuál sea el número de corredores de bienes raíces que actualmente ejercen esta actividad; pongamos que en la República sean trescientos, quinientos que la tienen como una actividad más o menos permanente.- De acuerdo con esta exigencia legal y con los condicionamientos que para ser corredor, resultaría que en el futuro, para iniciar esta profesión, se necesita tener un título universitario, imponer a las universidades y escuelas politécnicas la obligación de establecer escuelas o facultades para corredores de bienes raíces, significa exigir en varias universidades o en todas ellas que tengan profesores, que tengan aulas, que tengan material educativo, que tengan una infraestructura adecuada, e imaginemos en una universidad importante, Guayaquil o en Quito, que haya veinte o treinta alumnos que quieren ejercer esta carrera, para esos treinta alumnos sería menester establecer una escuela o una facultad. Estas son aspiraciones para algún futuro del País, pero en este momento, que es para cuando ha empezado a regir la ley, resulta fantasioso. En ese sentido, creo que es absolutamente justificado el que se suprima esta disposición, y que en todo caso quede esto como una aspiración que ya consta en alguna norma anteriormente aprobada, que el Diputado Ledesma, me parece que hizo corregir para adecuarla a la Ley de Educación Su

.../.

.../...

perior. Pero no pongamos esta imposición a las universidades y escuelas politécnicas, porque es una norma de aquellas que como las Reales Cédulas o los dictámenes del Rey de España en las colonias americanas, se acatan pero no se cumplen.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Honorable Juan Manuel Real.----

EL H. REAL ASPIAZU: Señor Presidente, hemos escuchado argumentos de los más valiosos sobre este punto, creo que coincidimos en muchos, no creo que sea conveniente encargar a las universidades y escuelas politécnicas la organización de estos cursos, y por otro lado, pienso violarían la autonomía universitaria. Por eso propongo, señor Presidente, que en este artículo digamos lo siguiente: "Corresponderá al Ministerio de Educación el organizar y regular cursos completos, realizar cursos a nivel intermedio como carrera intermedia, en la especialidad de corretaje, corretaje de bienes raíces.", y el resto todo igual.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Punto de orden, honorable.-----

EL H. GONZALEZ REAL: A fin de que los proyectos tengan una plena legalidad, pido muy respetuosamente que se constate el quórum, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Verifique el quórum, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO: No hay quórum reglamentario, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE: Señores legisladores, no existiendo el quórum reglamentario, se clausura la sesión. Se convoca para el día de mañana a las dieciséis horas. La Presidencia les encarece a los señores legisladores la asistencia puntual a la hora convocada.----------

-IV-

El señor Presidente declara clausurada la sesión, siendo las diecinueve horas cuarenta y cinco minutos.----------

JVS/m.c.h.

.../...

H. Gary Esparza F.
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO NACIONAL

Dr. Fracisco Garcés J.
SECRETARIO DEL H. CONGRESO NACIONAL

/m.c.h.