

Consecuencias jurídicas del corretaje inmobiliario en Ecuador

Legal consequences of informal real estate brokerage in Ecuador

Mitzy Neyla Pita Ferrín

Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí
e13136225555@uleam.edu.ec
<https://orcid.org/0009-0007-2399-9063>
Manta - Ecuador

Carmen María Delgado Alcívar

Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí
carmen.delgado@uleam.edu.ec
<https://orcid.org/0009-0006-0166-4361>
Manta - Ecuador

Formato de citación APA

Pita, M. & Delgado, C. (2026). Consecuencias jurídicas del corretaje inmobiliario en Ecuador. Revista REG, Vol. 5 (Nº. 3), p. 3754 - 3775.

CONOCIMIENTO SIN FRONTERAS

Vol. 5 (Nº. 3). julio – septiembre 2026.

ISSN: 3073-1259

Fecha de recepción: 18-07-2026

Fecha de aceptación: 30-07-2026

Fecha de publicación: 30-09-2026



RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo analizar las consecuencias jurídicas del corretaje inmobiliario informal, tomando en consideración los principios constitucionales de reserva legal, libre ejercicio de la profesión u oficio, así como la seguridad jurídica. Este estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo de tipo descriptivo, con un diseño bibliográfico, empleándose como métodos el inductivo y el análisis, la observación documental como técnica de recolección de datos y el análisis documental o de contenido cualitativo como técnica de análisis. Los resultados arrojaron que el corretaje inmobiliario informal es una práctica que se define conceptualmente por la total transgresión y exclusión del marco regulatorio vigente en el Ecuador opera bajo una desregulación fáctica, estimulada por una falta de control estatal y ofertas formativas de corta duración. Esta dinámica altera la predictibilidad del sistema y vulnera el principio constitucional de seguridad jurídica en sus dimensiones de confiabilidad, certeza y ausencia de arbitrariedad. Al prescindir de la debida diligencia técnica o la rigurosa verificación de títulos y gravámenes, traslada el riesgo legal al contratante, convirtiéndose en un detonante directo de fraudes, asimetrías informativas severas y litigios de nulidad contractual. Asimismo, se determinó que la falta de matrícula profesional produce la ineficacia jurídica en el cobro de honorarios y una especie de inmunidad orgánica ante regímenes sancionatorios sectoriales, forzando la posterior judicialización de los conflictos patrimoniales en las complejas vías civiles ordinarias o penales. En conclusión, la investigación ratifica la plena validez de la reserva legal amparada en la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), demostrando que la formalización y la matrícula obligatoria constituyen mecanismos legítimos de intervención estatal bajo la doctrina del riesgo social, indispensables para salvaguardar el orden público económico y el patrimonio familiar.

PALABRAS CLAVE: Corredor Inmobiliario, Corretaje Inmobiliario, Reserva Legal, Seguridad Jurídica

ABSTRACT

The objective of this research is to analyze the legal consequences of informal real estate brokerage, taking into consideration the constitutional principles of statutory reservation (*reserva legal*), free exercise of profession or trade, as well as legal certainty. This study was developed under a qualitative approach of a descriptive type, with a bibliographic design, employing the inductive and analytical methods, documentary observation as a data collection technique, and qualitative documentary or content analysis as an analysis technique. The results showed that informal real estate brokerage is a practice conceptually defined by the absolute transgression and exclusion of the current regulatory framework in Ecuador. It operates under a de facto deregulation stimulated by a lack of state oversight and short-term training programs. This dynamic alters the predictability of the system and systematically violates the constitutional principle of legal certainty in its dimensions of reliability, certainty, and absence of arbitrariness. By bypassing technical due diligence and the rigorous verification of titles and encumbrances, it transfers the legal risk to the contracting party, becoming a direct trigger for fraud, severe information asymmetries, and contract nullity litigation. Furthermore, it was determined that the lack of a professional license leads to the legal unenforceability of fees and a sort of organic immunity before sector-specific punitive regimes, forcing the subsequent judicialization of property conflicts through complex ordinary civil or criminal proceedings. In conclusion, the research ratifies the full validity of the statutory reservation protected under the Real Estate Brokerage Law (1984), demonstrating that mandatory licensing and formalization constitute legitimate mechanisms of state intervention under the social risk doctrine, which are indispensable to safeguard the economic public order and family wealth.

KEYWORDS: Real Estate Broker, Real Estate Brokerage, Statutory Reservation, Legal Certainty.

INTRODUCCIÓN

En Ecuador el tráfico de bienes raíces se encuentra en manos de los corredores inmobiliarios que operan bajo la normativa de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984); la cual exige que cuenten con una matrícula profesional obligatoria que cual los califica como idóneos desde la perspectiva académica, legal y ética en el ejercicio de su profesión. Sin embargo, también existe el llamado corretaje inmobiliario informal, constituido por sujetos que fungen como asesores independientes y cuya capacitación la han obtenido mediante cursos de corta duración, ejerciendo sin cumplir con los requisitos de matriculación exigidos por la ley que regula el corretaje.

El mercado inmobiliario se caracteriza por la complejidad que conllevan los actos de transferencia de dominio, lo cual incluye desde la fase preliminar de negociación y posible suscripción de promesas de compraventa, la verificación rigurosa de títulos y la obtención de certificados de gravámenes, así como el cálculo y pago de los correspondientes impuestos, hasta su culminación con la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo para consolidar legalmente la titularidad del nuevo propietario; es por ello que la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) exige para el ejercicio del corretaje inmobiliario de capacitación profesional para dotarlo de idoneidad técnica y legal.

Sin embargo, en Ecuador se observa al respecto una distorsión caracterizada por el auge del corretaje inmobiliario informal, donde quienes lo ejercen actúan como redes de asesores independientes, no se hacen llamar corredores inmobiliarios, pero bajo dicha modalidad de asesores capacitados bajo modalidades instructivas en corto tiempo, ejercen la profesión del corretaje sin poseer la matrícula legal obligatoria requerida por la normativa vigente.

La situación descrita constituye un factor de riesgo que pudiera lesionar el orden público económico, por cuanto al no encontrarse dentro de la normativa que rige el ejercicio del corretaje el control estatal sobre ellos es casi nulo, adicionalmente su formación bajo una oferta educativa informal, convierte el mercado inmobiliario en una especie de escenario desregulado, donde se prioriza la figura del vendedor agresivo enfocado en el cierre rápido de transacciones para el cobro de comisiones, desplazando el asesoramiento preventivo e imparcial que exige la normativa del corretaje.

Por lo tanto, se justifica la necesidad ineludible de realizar este estudio para examinar sistemáticamente los riesgos de nulidad del negocio jurídico inmobiliario, el fraude o estafa al simular cualidades profesionales que no posee el corredor inmobiliario informal, la inducción a error al comprador por la asimetría informativa así como operaciones de lavado de activos por la elusión de protocolos de debida diligencia, lo cual distorsiona el mercado inmobiliario.

La fundamentación teórica y el estado del conocimiento de esta investigación se construyen a partir de una revisión de la literatura jurídica, la doctrina y la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador. Las teorías sustantivas del estudio se estructuran en torno a tres enfoques normativos esenciales: el principio de reserva legal, el libre ejercicio de la profesión u oficio y el principio de seguridad jurídica. La reserva legal, fundamentada constitucionalmente, actúa como una garantía sustantiva que determina que la regulación y limitación de los derechos fundamentales corresponde exclusivamente a la Asamblea Nacional a través de leyes formales, impidiendo que normativas secundarias o decretos fijen restricciones arbitrarias.

Frente a esto, los defensores de la informalidad alegan el derecho a la libertad de trabajo y la libre elección de un oficio lícito; sin embargo, la doctrina constitucional contemporánea aclara que el establecimiento de requisitos de idoneidad no vulnera este derecho, ya que el Estado posee la facultad legítima de regular aquellas actividades que comportan un alto riesgo social y un impacto directo sobre el patrimonio de terceros. Finalmente, se aborda el principio de seguridad jurídica en sus dimensiones de confiabilidad, certeza y ausencia de arbitrariedad, el cual exige que las operaciones inmobiliarias estén blindadas contra vicios de nulidad o fraudes. El corretaje formal materializa este principio al someter la intermediación a estándares técnicos preestablecidos y auditables, mientras que la práctica informal fragmenta la confianza legítima y traslada el riesgo civil íntegramente al consumidor.

El objetivo principal de este trabajo es analizar las consecuencias jurídicas del corretaje inmobiliario informal en Ecuador, tomando en consideración los principios constitucionales de reserva legal, libre ejercicio de la profesión u oficio, y seguridad jurídica.

MÉTODOS MATERIALES

La presente investigación se encuentra enmarcada dentro del paradigma con enfoque cualitativo, en tanto busca comprender, interpretar y analizar de manera profunda las consecuencias jurídicas del corretaje informal en el Ecuador, permitiendo explorar el fenómeno desde la realidad de sus actores (corredores informales, clientes afectados, jueces, notarios) y desde el análisis crítico del marco legal aplicable.

En consecuencia, el objeto de estudio no pretende la medición numérica ni la generalización estadística, sino el examen de la naturaleza y alcance de los riesgos jurídicos de este tipo de corretaje desde la realidad fáctica y normativa. Al respecto, Fuentes y col (2020) señalan que “el paradigma cualitativo se ocupa de la descripción de las cualidades de los fenómenos que obedecen a un análisis subjetivo y no lineal”. En este enfoque, el investigador interactúa con la realidad que estudia, pero respeta su particularidad y trata de explicarla para poderle dar sentido (Pág. 15).

De igual manera, este estudio se enmarca dentro del tipo de investigación descriptiva, cuyo propósito es detallar las características, modalidades y manifestaciones del corretaje informal en el Ecuador, así como delimitar de forma pormenorizada sus consecuencias jurídicas específicas; concretamente lo relativo a la validez de la reserva legal de la profesión, el principio de seguridad jurídica y tutela del consumidor; la asimetría regulatoria y libre competencia.

En opinión de Hernández, Ortega, Ortega y Franco (2017) los estudios descriptivos se tratan de investigaciones destinadas a caracterizar la realidad y/o identificar el comportamiento de los fenómenos estudiados. Aportan información amplia o extensiva sobre el asunto estudiado delineando sus atributos más generales, contenidos y relaciones evidentes.

En este orden de ideas, el estudio adopta un diseño bibliográfico, debido a que en el análisis de las consecuencias jurídicas del corretaje informal en Ecuador, se consultaron diversas fuentes documentales tales como: libros, revistas científicas, ponencias en eventos científicos; trabajos de investigación, jurisprudencia patria, así como diversas fuentes normativas, tales como: el texto constitucional, leyes, códigos, entre otros. En este contexto, Palella y Martins (2017) consideran que este tipo de diseño se fundamenta en la revisión sistemática, rigurosa y profunda de material documental de cualquier clase. Cuando opta por este tipo de estudio, el investigador utiliza documentos; los recolecta, selecciona, analiza y presenta resultados coherentes.

En relación a los métodos de investigación, en el presente estudio fueron empleados los métodos inductivo y de análisis. En primer lugar, se aplicó el método inductivo, el cual permite partir de la observación de premisas particulares acerca del corretaje informal en el entorno ecuatoriano para ascender progresivamente hacia conclusiones de carácter general respecto a sus consecuencias jurídicas. En opinión de Baena (2017) este método consiste en un razonamiento que pasa de la observación de los fenómenos a una ley general para todos los fenómenos de un mismo género; es una generalización que conduce de los casos particulares a la ley general.

En segundo lugar, se empleó el método de análisis, ya que mediante la descomposición de la problemática en variables específicas en torno al corretaje informal en Ecuador, este método viabiliza la comprensión crítica de cómo cada componente particular contribuye a la afectación global de la seguridad jurídica en el país, tomando en consideración el examen del marco normativo vigente como la doctrina y jurisprudencia recopilados. De acuerdo con Chuga, Cañizales y Zambrano (2023) este método estudia los hechos partiendo de la descomposición del objeto de estudio en cada una de sus partes para examinarlas en forma individual.

Con respecto a las técnicas de recolección de datos fue empleada la observación documental para la revisión y análisis de las fuentes secundarias imprescindibles para abordar el objeto de estudio. Mediante esta técnica se propicia el acercamiento sistemático a las fuentes escritas que registran y regulan el fenómeno del corretaje informal en Ecuador, donde se examina de manera minuciosa tres (3) tipos de fuentes: el marco normativo aplicable; la doctrina jurídica especializada y los pronunciamientos jurisprudenciales; proveyendo al estudio del sustento analítico y dogmático indispensable para caracterizar de manera objetiva la realidad de este fenómeno en el país.

De conformidad con Guerrero (2016) la observación es considerada la médula espinal del conocimiento científico y se convierte también en el eje que articula la metodología de la investigación cualitativa, el cual permite obtener información sobre un fenómeno o acontecimiento tal y como se produce. Posee un carácter selectivo y su finalidad es obtener información de algún tema en específico, lo que implica que se debe tener alguna idea de lo que se va a observar.

Finalmente, una vez recolectada la información, se empleó el análisis documental o de contenido cualitativo como técnica de análisis de los datos; ya que a través de ella se pudo examinar de forma sistemática el contenido de los discursos jurídicos e instrumentos recopilados, contrastando la teoría legal con la realidad del país; y de esta manera, proceder al análisis de las consecuencias jurídicas que produce el corretaje informal en Ecuador.

Para Cotrina (2025) esta técnica “implica examinar, contrastar y sintetizar la información extraída de los documentos seleccionados” (Pág. 12); esto significa realizar un análisis exhaustivo y crítico de los documentos con los que se está trabajando, examinando su contenido, identificando patrones, tendencias y discrepancias, y evaluando su relevancia para el tema de estudio.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Delimitación conceptual del corredor inmobiliario informal a partir del marco legal vigente en el Ecuador

El corretaje inmobiliario en Ecuador se encuentra regulado por la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), por el Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987) y de manera supletoria por las disposiciones del Código de Comercio (2019). Dentro de dicho marco normativo, la definición del contrato de corretaje inmobiliario es posible extraerla del contenido de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), como una prestación de servicios profesionales basada en un encargo por escrito para ofertar o demandar operaciones inmobiliarias.

Asimismo el Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987) en su artículo 8, define al corretaje de bienes raíces como un contrato escrito cuyo objeto es la prestación de servicios

profesionales por parte de un corredor legalmente autorizado, mediante el cual se le encarga ofertar o demandar determinado negocio sobre bienes raíces, dentro de un plazo y a cambio de unos honorarios fijados por la Ley.

En términos similares se expresa el Código de Comercio (2019) al definir el contrato del corretaje inmobiliario en el marco de sus artículos 501 y 504; concibiéndolo como aquel contrato escrito cuyo objeto es el encargo de ofertar contratos, actos y operaciones de compra y venta, hipoteca, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces, celebrado entre personas naturales o jurídicas, habilitadas como corredores de bienes raíces y su cliente, el cual tiene como deber el pago de honorarios como contraprestación.

Bajo este marco, el corretaje inmobiliario es la prestación de un servicio regulado por el ordenamiento jurídico en Ecuador, cuyo sujeto obligado a ejecutarlo es el corredor de bienes raíces, definido por los artículos 1 y 2 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) como aquellos profesionales, sea personas naturales o jurídicas, encargadas por escrito de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compra venta, hipoteca, anticresis u otros contratos similares relacionados con bienes raíces. En complemento de la definición legal antes expuesta, el Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987), concibe al corredor de bienes raíces como aquel que ejerce el corretaje de manera profesional, habilitado mediante licencia para ejercer el comercio de bienes raíces y se dedique a dicha actividad en forma permanente.

En este sentido, para ejercer el corretaje inmobiliario de manera legal y profesional, es necesario que los agentes cumplan con los requisitos establecidos tanto en el artículo 3 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) como en el artículo 5 del Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987); en consecuencia deben ser mayores de edad, hábiles para ejercer el comercio, tener un año de experiencia en el corretaje, profesional en el área, prestar caución ante el Juzgado Civil respectivo, contar con una licencia profesional, estar registrado en el Registro Mercantil.

De conformidad con los artículos 7, 11 y 12 del Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987), cuando el corredor profesional obtiene la licencia, puede ejercer libremente sus actividades en el territorio nacional, mientras dure la vigencia de la licencia; por lo cual prohíbe la realización de actividades corretaje de bienes raíces sin contar con la licencia. Bajo este último supuesto, cuando una persona no tiene licencia solo puede ejercer el corretaje bajo relación de dependencia de un corredor profesional o de una persona jurídica constituida legalmente para ello.

Sobre la base de las ideas antes expuestas, un corredor inmobiliario formal es el profesional, persona natural o jurídica, debidamente habilitado mediante una licencia y matrícula profesional

vigentes, obtenidas tras cumplir estrictos requisitos de edad, capacidad comercial, experiencia, registro mercantil y rendición de caución ante un Juzgado Civil, lo que lo faculta para ejercer de manera permanente, autónoma y lícita la intermediación de operaciones de bienes raíces en todo el territorio nacional. Cuando se trata de personas que no han cumplido los requisitos legales para ser corredores en bienes raíces, la única forma legal de ejercer dicha rama es mediante relación de dependencia con un corredor profesional o persona jurídica habilitada para ello.

Por consiguiente, mediante una interpretación *a contrario sensu* del marco normativo expuesto, el corredor inmobiliario informal se define como aquella persona natural o jurídica que ejecuta de manera habitual, autónoma e independiente actividades de intermediación, promoción y gestión de negocios jurídicos sobre bienes raíces sin poseer la licencia profesional obligatoria ni constar inscrita en el Registro Mercantil. Al actuar de este modo, se sustrae simultáneamente de la única vía excepcional de habilitación legal: operar bajo una estricta relación de dependencia con un profesional o una sociedad debidamente autorizada. En consecuencia, esta figura se caracteriza por una carencia absoluta de acreditación e idoneidad técnica, así como por la omisión en la rendición de la caución judicial exigida por la ley.

En consecuencia, el corredor inmobiliario informal se caracteriza por la carencia absoluta de licencia profesional, de los filtros de capacitación técnica y de la rendición de la caución judicial exigida por la ley. Al no haberse constituido dentro del marco legal, no le es aplicable las disposiciones sobre el régimen sancionatorio y de responsabilidad civil solidaria consagrado en la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), su operatividad desnaturaliza el ejercicio del corretaje inmobiliario, transformando un servicio profesional de interés público en una práctica comercial autónoma, fuera del orden legal y lesiva del mercado inmobiliario ecuatoriano.

Validez de la Reserva Legal de la Profesión frente a la Libre Elección de Oficio en el Corretaje Inmobiliario Informal

La reserva legal o reserva de ley de acuerdo con Plaza y Fuentes (2025) es un pilar fundamental del Estado Constitucional de Derechos que establece que ciertas materias específicas deben ser reguladas exclusiva y obligatoriamente mediante leyes aprobadas por el órgano legislativo. Su finalidad es actuar como una garantía sustantiva y un instrumento de control que limita la arbitrariedad y el abuso de poder, impidiendo que el ejecutivo emita decretos que se sobrepongan a la esfera normativa del parlamento o que afecten de forma autoritaria los derechos fundamentales y la seguridad jurídica.

En el caso de Ecuador, la reserva legal como principio se encuentra previsto en el artículo 132 de la CRE (2008), específicamente en su numeral 1, estipula que la regulación relacionada con los

derechos y garantías constitucionales corresponde exclusivamente a la Asamblea Nacional. Respecto a la reserva legal, la Corte Constitucional (Sentencia No. 89-21-IN/23) precisó que este principio busca proteger los derechos fundamentales al encomendar la regulación de su ejercicio al órgano legislativo democrático. Así, debido a su legitimidad, sólo mediante una ley orgánica se pueden establecer límites a tales derechos. Si bien es factible emplear normas infralegales para operativizar y hacer efectivos estos derechos, se requiere que exista una delegación constitucional o legal expresa, pero dichos actos administrativos bajo ningún concepto pueden fijar restricciones que vayan más allá de lo dispuesto en la Constitución o en las leyes orgánicas.

Asimismo, la Corte Constitucional (Sentencia Nº 002-14-SIN-CC) señaló que, aunque la Asamblea Nacional es el único órgano facultado para legislar, la protección de derechos y garantías no es de su exclusividad. Por ende, los demás órganos ejecutivos del Estado pueden emitir regulaciones complementarias, como decretos ejecutivos o acuerdos ministeriales, siempre que no alteren el contenido esencial ni el alcance de los derechos constitucionales.

En palabras de Plaza y Fuentes (2025), cuando una normativa pretenda regular derechos de forma general; su creación, reforma o derogación compete exclusivamente a la Asamblea Nacional a través del proceso legislativo. No obstante, el Poder Ejecutivo, está facultado para emitir regulaciones específicas orientadas a proteger y garantizar dichos derechos, ya sea mediante decretos ejecutivos o acuerdos ministeriales, siempre que esto no implique alterar o desarrollar su alcance general.

El corretaje inmobiliario en Ecuador está regulado por la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), la cual regula el ejercicio profesional estableciendo sus derechos, deberes y prohibiciones, el régimen de matriculación, las responsabilidades del sector. Bajo este marco jurídico, el corredor es reconocido como un profesional calificado para intermediar en operaciones traslativas de dominio y arrendamiento de inmuebles. En el contexto legal, el ejercicio lícito de esta actividad demanda idoneidad académica, legal y ética, materializada en la obtención de una matrícula profesional obligatoria que busca erradicar la informalidad en el mercado inmobiliario.

Dicha exigencia formal, de acuerdo con la Corte Constitucional (Sentencia No. 10-09-IN y acumulados/22) no debe entenderse como una vulneración al derecho a la libertad de trabajo o a la libre elección de oficio o profesión, consagrado en el artículo 33 de la CRE (2008), el cual consiste de acuerdo con Maldonado (2025) en la facultad de toda persona a dedicarse a la actividad laboral, oficio o profesión que considere idónea, siempre que sea lícita.

En este sentido, la jurisprudencia de la Corte Constitucional (Sentencia No. 10-09-IN y acumulados/22) precisa en su contenido que establecer requisitos para el empleo no atenta

automáticamente contra la libre elección de oficio o profesión. El verdadero núcleo de esta libertad radica en la ausencia de coerción; es decir, en evitar que el Estado o particulares impongan trabajos forzosos o profesiones que el ciudadano no haya aceptado voluntariamente. La facultad legítima del Estado para regular aquellas actividades que poseen un evidente impacto socioeconómico y riesgo jurídico para terceros, no es coartar la libertad del ciudadano para elegir su medio de vida, sino garantizar que dicha elección se ejerza dentro de un marco de idoneidad.

Al aplicar el criterio jurisprudencial al ámbito del corretaje inmobiliario se evidencia que la regulación legal de los requisitos, deberes y prohibiciones establecidas en la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), no coarta la libertad del ciudadano al ejercicio de su profesión u oficio, sino que garantiza que su ejercicio se lleve a cabo dentro de un marco jurídico que procura la protección del patrimonio de los usuarios y del mercado inmobiliario. Pues la práctica de dicha labor representa un riesgo social claro y justificado.

Principio de Seguridad Jurídica frente a los riesgos del corretaje inmobiliario informal

El artículo 82 de la CRE (2008) define la seguridad jurídica como el respeto a la Constitución y la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes, al enmarcar dicho precepto a los contratos mercantiles, específicamente en el caso del corretaje inmobiliario, este principio exige que las partes que intervienen en una operación jurídica tengan la certeza que el acto está blindado contra vicios de nulidad o fraudes, es decir, se haya realizado de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

De acuerdo con Baus y Bojas (2024) “el constituyente ecuatoriano consideró, en un primer momento, a la seguridad jurídica desde una perspectiva formal y no material, a manera de sustituto del principio de legalidad” (Pag.62). Por su parte, la Corte Constitucional (Sentencia No. 1889-15-EP/20) ha manifestado que la seguridad jurídica lejos de interpretarse de forma limitada como un simple custodio de la vigencia formal de las leyes; debe concebirse, como una garantía de respeto a los principios rectores que gobiernan la aplicación y desarrollo de los derechos fundamentales, tales como: legalidad, publicidad, irretroactividad, generalidad y previsibilidad. Se trata pues de un presupuesto para la eficacia ordenamiento jurídico, el cual opera en doble vía: proporciona certidumbre y predictibilidad a las relaciones jurídicas de los particulares, al tiempo que impone un límite infranqueable contra cualquier arbitrariedad institucional.

Aunado a ello la Corte Constitucional (Sentencia No. 1357-13-EP/20) ha expuesto que la seguridad jurídica se desglosa en tres dimensiones esenciales: confiabilidad, certeza y ausencia de arbitrariedad. Donde la confiabilidad se cumple mediante el estricto respeto al principio de legalidad

en la creación de las leyes; mientras que la certeza asegura a los ciudadanos que las reglas que rigen sus actuaciones e intercambios no serán modificadas de forma imprevista, requiriendo un ordenamiento armónico y permanente que sirva de garantía para sus prerrogativas. Finalmente, el sistema debe repeler cualquier manifestación de arbitrariedad por parte de los operadores de justicia y de la administración pública al interpretar y aplicar el derecho vigente.

En el escenario del corretaje inmobiliario, es necesario precisar que existe dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano un marco normativo que lo respalda al tratarse de una materia de la reserva legal de conformidad con el numeral 1 del artículo 132 de la CRE (2008). Conforme a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) en su artículo 3 así como el artículo 11 de su Reglamento (1987), el corredor inmobiliario formal debe operar respaldado por la licencia profesional, debiendo de cumplir con los deberes que impone su marco legal (1984) en su artículo 4 y el artículo 4 de su Reglamento (1987).

Entre sus obligaciones destacan el cumplimiento de lo pactado en el contrato escrito, brindar asesoramiento sobre las ventajas y desventajas del negocio encomendado, ejercer la actividad conforme a las leyes y al Código de Ética, mantener una oficina abierta al público, visibilizar su número de licencia en toda su papelería y mantener vigente una caución mercantil; exigencias que materializan de forma concreta la dimensión de confiabilidad del principio de seguridad jurídica.

Aunado a ello, el deber de ofrecer un asesoramiento técnico e imparcial sobre las ventajas y desventajas del negocio, previsto en el artículo 4 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), evidencia que la intención del legislador es que el profesional actúe como una fuente fidedigna de información. Esto robustece la dimensión de certeza jurídica, otorgando a las partes la confianza de que el acto estará blindado contra vicios que afecten su validez.

Por último, las actividades que desempeña el corredor inmobiliario formal, para las cuales se debe encontrar capacitado según el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987) se encuentran estandarizadas, entre ellas se ubican verificar la conformidad de los títulos con lo establecido legalmente, el estudio de avalúos, así como el establecimiento de honorarios que de conformidad con el artículo 8 del Reglamento (1987) lo fija la ley, constituyen actividades tipificadas y estandarizadas, lo que garantiza la ausencia de arbitrariedad, como tercera dimensión del principio de seguridad jurídica.

En el caso del corretaje inmobiliario informal, que opera bajo un ambiente de ausencia de apego al marco normativo que regula el ejercicio del corretaje inmobiliario, la garantía de seguridad jurídica prevista constitucionalmente; pierde efectividad, puesto que la exigencia de una matrícula

profesional obligatoria prevista tanto en la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) como en su Reglamento (1987) constituye un mecanismo indispensable de prevención del riesgo legal destinado a salvaguardar la seguridad jurídica patrimonial y la confianza en el mercado inmobiliario en el Ecuador.

Con relación a la dimensión de la confiabilidad que exige el estricto respeto al principio de legalidad y al marco regulatorio preestablecido; en el caso del corredor inmobiliario informal, esta dimensión no se cumple, al sustraerse por completo de los requisitos de habilitación. Al carecer de una licencia profesional, omitir la inscripción en el Registro Mercantil y no mantener una oficina abierta al público ni visibilizar un número de matrícula en su papelería, el intermediario informal elimina los elementos de control estatutario vigentes. Tampoco presta ni mantiene vigente la caución mercantil, eliminando la garantía real destinada a responder ante eventuales perjuicios.

En cuanto a la dimensión de certeza, la cual asegura que las relaciones jurídicas e intercambios patrimoniales no muten de forma imprevista, ni nazcan viciados. En el caso del corretaje inmobiliario informal, esta dimensión se anula debido a la ausencia absoluta del deber de debida diligencia y asesoramiento técnico e imparcial. Al no estar sujeto al deber de capacitación ni a las obligaciones del artículo 4 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), su actividad es enfocada en la captación rápida de una comisión comercial.

Finalmente, al analizar la dimensión de ausencia de arbitrariedad, la cual expresa que las actuaciones de los operadores se sometan a estándares técnicos, preestablecidos y auditables para repeler cualquier manifestación de discrecionalidad. El corredor inmobiliario informal rompe este precepto, pues al no estar amparado por la normativa del corretaje inmobiliario, y no estar capacitado bajo las áreas técnico legales tipificadas en el artículo 13 del Reglamento (como avalúos, estudios de mercado y trámites regulados), sus métodos de valoración y redacción de minutas carecen de sustento normativo, se ejecutan bajo criterios empíricos y mutables. Lo mismo ocurre en el caso de la fijación de sus honorarios, calculándolos al margen de las tablas sectoriales o los usos oficiales de la plaza.

En consecuencia, el corredor inmobiliario informal al no cumplir con las dimensiones de confiabilidad, certeza y ausencia de arbitrariedad del principio de seguridad jurídica, se convierte en un factor de riesgo que introduce el caos y la imprevisibilidad en el tráfico de bienes raíces. Pues, la exigencia de la licencia profesional y el estricto cumplimiento del orden jurídico establecido para el ejercicio del corretaje inmobiliario constituyen la base que garantiza el cumplimiento del principio de seguridad jurídica, en protección del derecho constitucional a la propiedad y al patrimonio familiar de los administrados en el Ecuador.

DISCUSIÓN

Delimitación conceptual del corredor inmobiliario informal a partir del marco legal vigente en el Ecuador

Al evaluar los hallazgos relativos a la delimitación conceptual del corredor inmobiliario informal, se demuestra que no posee una identidad jurídica positiva dentro del ordenamiento, sino que se define conceptualmente por la total transgresión y exclusión del marco regulatorio vigente. Bajo esta premisa, la existencia de un gestor que ejerce de forma habitual y autónoma el mercado inmobiliario, sin haber cumplido los requisitos imperativos del ordenamiento jurídico vigente, tales como: la obtención de la licencia, la inscripción en el Registro Mercantil y la rendición de la caución judicial, fractura de manera inmediata el orden legal existente.

La gravedad de esta delimitación conceptual radica en que el ordenamiento ecuatoriano, a través de los artículos 11 y 12 del Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987), establece una prohibición expresa de ejercer el corretaje autónomo a quien carezca de licencia, dejando como única vía lícita de actuación la subordinación o relación de dependencia con un profesional o persona jurídica habilitada. Por consiguiente, el corredor informal desobedece este mandato, situándose en una posición de marginalidad normativa.

El examen crítico de la naturaleza del operador informal da la apariencia de una especie de inmunidad, por cuanto el artículo 15 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) prevé un régimen sancionatorio mediante multas y suspensión temporal o la prohibición definitiva del ejercicio de la correduría, para corregir la mala praxis profesional. Sin embargo, la delimitación conceptual del corredor inmobiliario informal demuestra que dichos mecanismos de control sancionatorio, resultan inaplicables en su contra, pues las sanciones presuponen el cumplimiento de requisitos inexistentes en su caso.

Es importante destacar que, en el caso que el corredor inmobiliario informal ocasione un daño al patrimonio del cliente lo que procede para la exigencia de su responsabilidad son las normas previstas para ello tanto en el derecho civil como el penal. En el plano civil, al no cumplir con la caución prevista en el artículo 5 del Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1987), el afectado se ve obligado a litigar por las vías ordinarias mediante la acción de responsabilidad civil extracontractual por actos ilícitos, la víctima debe asumir la compleja carga de probar la culpa, la negligencia inexcusable o el dolo.

Con relación al ámbito penal, si la conducta del corredor inmobiliario informal trasciende la mera impericia y se configura mediante el engaño deliberado, procurando la simulación de cualidades

profesionales que no posee o la ocultación dolosa de gravámenes sobre el inmueble, con el fin de captar una comisión económica, dicha actuación tipifica el delito de estafa o el de ejercicio ilegal de la profesión.

Consecuencias de la validez de la reserva legal de la profesión frente a la libre elección de oficio en el corretaje inmobiliario informal en Ecuador

Con relación a la validez de la reserva legal de la profesión frente a la libre elección de oficio en el corretaje inmobiliario informal en Ecuador, los hallazgos de esta investigación evidencian una marcada contradicción entre lo ordenado legalmente con respecto a la realidad del mercado inmobiliario ecuatoriano. La idea expuesta se explica por cuanto, a pesar de que la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) regula una materia de reserva legal con sustento en el numeral 1 del artículo 132 de la CRE (2008), estableciendo en su articulado prohibiciones y restricciones para el ejercicio del corretaje inmobiliario, en la práctica el tráfico de bienes raíces es ejercido por corredores inmobiliarios informales que amparados por la tolerancia institucional del Estado; han generado una suerte de permisividad de facto.

Al contrastar esta realidad con los planteamientos de Plaza y Fuentes (2025), quienes conciben a la reserva legal como una garantía sustantiva contra la arbitrariedad, se detecta que la falta de control por parte del Estado anula la eficacia de dicha garantía. Lo cual evidencia la existencia de una desregulación fáctica, entendiendo por tal de acuerdo con Fariñas (2022), la supresión de controles estatales sobre la protección de derechos, ocasionado por falta de recursos o de voluntad para aplicar regulaciones vigentes, generando la pérdida del compromiso del cumplimiento de las normas por parte de los ciudadanos.

La falta de control institucional e inobservancia normativa antes descrita, se encuentra directamente generada, en el escenario ecuatoriano, por la proliferación de ofertas educativas informales y capacitaciones en corto tiempo, que han permitido incluir en el mercado inmobiliario de manera masiva a asesores independientes sin matrícula profesional. En consecuencia, dicha permisividad estatal no solo vacía de contenido el mandato de reserva legal, sino que produce un cambio radical en la manera como es percibida la actividad del corretaje.

En este sentido, el perfil del corredor inmobiliario que según la concepción de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) en sus artículos 3 y 4, es la de un profesional con licencia para ejercer el corretaje inmobiliario, caracterizado por ofrecer asesoramiento técnico, preventivo e imparcial; pasa a ser sustituido por la de un vendedor agresivo de inmuebles orientado de manera exclusiva a la captación rápida de comisiones. Ello cambia por completo la perspectiva legal sobre la

concepción de las actividades, deberes y prohibiciones asignados al corredor inmobiliario, desnaturalizando la función tuitiva que el Estado pretende proteger mediante la exigencia de corredores inmobiliarios profesionales.

Al respecto, el legislador no concibe la matrícula como una barrera corporativa, sino como un mecanismo de control de idoneidad destinado a blindar la seguridad jurídica de los contratos, mitigar las asimetrías informativas en el mercado y salvaguardar de forma prioritaria el patrimonio familiar de los ciudadanos y su derecho constitucional a una vivienda y propiedad privada seguras. Al diluirse esta figura en el empirismo, el Estado pierde a su principal auxiliar de comercio en la prevención del riesgo legal, dejando al consumidor en una situación de absoluta indefensión frente a posibles fraudes o vicios de nulidad contractual.

En relación a la supuesta colisión existente entre la libertad de trabajo y la reserva legal, alegada por los defensores del corretaje inmobiliario informal y de los cursos de capacitación de corta duración, se trata de una interpretación sesgada el artículo 33 de la CRE (2008) y los postulados analizados por Maldonado (2025), pues dicho argumento con base a que las exigencias de matriculación constituyen una barrera burocrática que vulnera el derecho al trabajo y frena la dinamización de la economía, carecen de sustento jurídico a la luz de la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Al evaluar las Sentencias No. 10-09-IN y acumulados/22, el máximo organismo de control constitucional aclara que establecer requisitos mínimos y títulos de idoneidad no atenta contra el núcleo de la libertad de trabajo, el cual prohíbe únicamente la coerción o el trabajo forzoso. Por lo tanto, en la discusión jurídica, la libertad de elegir un oficio no puede interpretarse como un derecho absoluto que valide la evasión del marco regulatorio, en especial cuando dicha práctica colisiona directamente con el orden público económico y la protección de los derechos de terceros.

La validación definitiva de la reserva legal frente al ejercicio informal del corretaje inmobiliario se sostiene sobre la doctrina del riesgo social. Los resultados de este estudio contradicen la premisa informal de que el corretaje es una simple actividad de intermediación de ventas exenta de peligros jurídicos. Por el contrario, los actos de transferencia de dominio y gestión patrimonial conllevan una complejidad extrema que involucra conocimientos legales, financieros y técnicos. La jurisprudencia analizada es clara al señalar que el Estado tiene la obligación de restringir el acceso a ciertas profesiones cuando su práctica negligente representa un peligro latente para la sociedad.

Consecuencias del Principio de Seguridad Jurídica frente a los riesgos del corretaje inmobiliario informal

Los hallazgos expuestos demuestran que el corretaje inmobiliario informal en el Ecuador se erige como una vulneración al principio constitucional de seguridad jurídica garantizado en el artículo 82 de la CRE (2008). En este sentido, al evaluar los resultados bajo la óptica de la primera dimensión desarrollada por la jurisprudencia de la Corte Constitucional (Sentencia No. 1357-13-EP/20), denominada la confiabilidad, cuya base es el principio de legalidad formal, el mismo sufre una fractura total frente al modo de operar del corredor inmobiliario informal.

En este sentido, el ordenamiento jurídico ecuatoriano ha diseñado una reserva legal específica mediante la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984) y su Reglamento (1987) para asegurar que la intermediación inmobiliaria sea una actividad calificada. Cuando el gestor informal opera de manera autónoma, sustrayéndose de la obligación de obtener una licencia profesional, inscribirse en el Registro Mercantil o prestar la caución judicial obligatoria, se genera como consecuencia que el contrato suscrito con el cliente para la intermediación no es posible denominarlo corretaje inmobiliario, desnaturalizando de la esencia misma del negocio, constituyendo una especie de acuerdo no respaldado por la ley.

Por otro lado, al no haber prestado caución el corredor inmobiliario formal, como garantía para resarcir eventuales perjuicios, ésta solo podrá ser resarcida mediante la exigencia de responsabilidad civil extracontractual por actos ilícitos mediante procedimiento judicial. Aunado a ello, si el agente informal suplanta a un corredor matriculado o utiliza logos y registros falsos, su conducta trasciende al ámbito penal, encontrándose inmerso en el delito de ejercicio ilegal de la profesión o, en caso de ocultación de gravámenes para asegurar el lucro de la comisión, el delito de estafa. Adicionalmente puede ser una estrategia en procura del lavado de dinero proveniente de fuentes ilícitas.

En lo concerniente a la dimensión de certeza, la cual exige que las reglas no muten imprevistamente, ni los contratos nazcan viciados, la operatividad del corredor inmobiliario informal produce la desnaturalización del fundamento del corretaje. Mientras que la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), legislación concibe al corredor inmobiliario formal como un garante de la debida diligencia, pues lo obliga a dar asesoramiento técnico, integral e imparcial para depurar la viabilidad jurídica del inmueble, el agente informal sustituye esta obligación por una conducta orientada de forma unívoca a la captación rápida de una comisión.

Los resultados demuestran que, al prescindir de la verificación jurídica preventiva de gravámenes, hipotecas, prohibiciones de enajenar o el tracto sucesorio, el corredor inmobiliario informal introduce el factor caos en el negocio civil, por cuanto al limitar su esfera de acción al nexo publicitario, al acercamiento material de las partes y al cobro por servicios, genera como consecuencia la probabilidad de que el acto jurídico nazca viciado de nulidad o derive en un litigio judicial, en menoscabo de la certeza jurídica y amenazando el derecho fundamental a la propiedad de los contratantes de buena fe.

Finalmente, la dimensión de ausencia de arbitrariedad se ve anulada por la desregulación fáctica en la que se asienta el corretaje informal. El artículo 13 del Reglamento exige una capacitación técnica estandarizada (avalúos, estudios de títulos, trámites oficiales) que permite auditar el ejercicio profesional. El corredor inmobiliario informal, al carecer de este sustento, actúa bajo criterios puramente empíricos y mutables, ello genera que la valoración carezca de valor legal por lo cual no es oponible frente a terceros, como es el caso de los avalúos los cuales no tienen validez ante las instituciones bancarias.

En el supuesto de precios de inmuebles fijados de manera arbitraria, genera el derecho a solicitar la nulidad relativa del contrato de compraventa fundamentado en error o dolo. Mientras que en el supuesto de tasar los honorarios al margen de las tablas sectoriales fijadas por el Ministerio de Industrias (hoy bajo las competencias ministeriales correspondientes) o los usos oficiales de la plaza (vulnerando el Art. 8 del Reglamento y el Art. 501 del Código de Comercio), la consecuencia jurídica es la inexigibilidad de la obligación, ello por cuanto el corredor inmobiliario informal carece de acción para demandar judicialmente el cobro de una comisión fijada de forma arbitraria.

CONCLUSIONES

La interpretación analítica de las consecuencias jurídicas del corretaje inmobiliario informal revela una profunda distorsión estructural en el orden económico y patrimonial del Ecuador. Al evaluar el significado y la aplicación práctica de estos resultados, se evidencia que su sustracción de lo ordenado por el orden legal transforma el corretaje de un auxilio técnico calificado en un acuerdo atípico de gestión puramente comercial, vaciando de contenido la protección contractual del ciudadano. La utilidad práctica de este estudio radica en proveer una base dogmática clara que justifica la necesidad ineludible de una fiscalización estatal rigurosa. Demuestra que la matrícula profesional obligatoria no opera como un simple privilegio gremial, sino como un escudo indispensable para mitigar y prevenir riesgos legales en las transferencias de propiedad.

El aspecto más relevante de esta investigación consiste en el análisis de la informalidad del corretaje inmobiliario frente a los componentes constitucionales de confiabilidad, certeza y ausencia de arbitrariedad de la seguridad jurídica. En relación con publicaciones similares, el estudio coincide plenamente con Plaza y Fuentes (2025) al conceptualizar la reserva legal como una garantía sustantiva frente al abuso de poder y con Fariñas (2022) al identificar cómo la inobservancia institucional sistemática deriva en una desregulación fáctica del mercado. No obstante, este análisis introduce un punto de divergencia y avance doctrinal al confrontar los argumentos de los defensores de la informalidad; se determina, bajo la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que el derecho a la libre elección de oficio no es absoluto y cede ante la doctrina del riesgo social, dado que la praxis inmobiliaria empírica impacta directamente sobre la propiedad y el patrimonio de terceros.

Con respecto a la metodología empleada, los resultados poseen plena validez jurídica y científica, puesto que el análisis documental se sostiene sobre una revisión rigurosa y sistemática de las fuentes normativas vigentes, la doctrina jurídica especializada y las sentencias vinculantes del máximo organismo de control constitucional del país. Esto permite garantizar una interpretación objetiva, coherente y lógicamente estructurada de la eficacia normativa frente a la realidad fáctica del mercado.

De los resultados del estudio realizado surgen como interrogantes que se abren para la prosecución de investigaciones las siguientes: ¿De qué manera la falta de control sobre el corretaje informal incrementa el riesgo de lavado de activos y cómo se pueden estructurar protocolos de debida diligencia eficaces para este sector? ¿Es viable una reforma legislativa que unifique las competencias sancionatorias para corregir de forma directa el intrusismo profesional sin depender exclusivamente de la vía civil ordinaria o penal?

Finalmente, en respuesta directa al objetivo principal planteado y de conformidad con el enfoque cualitativo descriptivo y el método inductivo-analítico aplicados, se concluye que el corretaje inmobiliario informal en el Ecuador desnaturaliza la naturaleza protectora de dicha la profesión, operando como un factor de riesgo que vulnera de manera inmediata la seguridad jurídica constitucional. La investigación demuestra de forma concluyente la plena validez de la reserva legal de la profesión amparada en la Ley de Corredores de Bienes Raíces (1984), ratificando que las exigencias de titulación y matrícula no coartan la libertad de trabajo. Por el contrario, al constatar que la impericia técnica de los agentes independientes es causa de nulidades contractuales, estafas y desprotección civil, la formalización obligatoria se erige como la única vía legítima para salvaguardar el orden público económico y el patrimonio familiar en la sociedad ecuatoriana.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Baus, J., & Borja, A. (2024). La seguridad jurídica y la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador. Revista de Estudios jurídicos Cálamo, (21), 56-72, ISSN Digital 2737-6133. Recuperado de: <https://doi.org/10.61243/calamo.21.402>
- Bernal, C. (2016). Metodología de la Investigación, (3ª ed.). ISBN: 978-958-699-309-8. Bogotá: Pearson Educación de Colombia.
- Chuga, J., Cañizales, A & Zambrano, L. (2023). Método Científico. En: Metodología de la investigación aplicada a las ciencias de la salud y la educación. ISBN: 978-9942-622-59-41. Ecuador: Mawil Publicaciones de Ecuador. Recuperado de: <https://doi.org/10.26820/978-9942-622-59-4>
- Código de Comercio. (2019). Registro Oficial, núm 497, de 29 de Mayo de 2019. Recuperado de: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-10/C%C3%B3digo%20de%20Comercio.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial, núm 449, de 20 de octubre de 2008. Recuperado de: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/202006/CONSTITUCION%202008.pdf>
- Corte Constitucional del Ecuador. (2023, 25 de octubre). Sentencia No. 89-21-IN/23. Recuperado de: https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNblDGE6J3RyYW1pdGUUnLCB1dWlkOidhYjU4OWYxOC1jMDkzLTRjMzltYmEwZi04ZWJiODMyNzdhZGEucGRmJ30=
- Corte Constitucional del Ecuador. (2020, 25 de noviembre). Sentencia No. 1889-15-EP/20. Recuperado de: https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNblDGE6J3RyYW1pdGUUnLCB1dWlkOidkMjFmOTFIYi05ZmRhLTQxM2UtODhkNi00Nzg5OGQ5ZTZlYmMucGRmJ30=
- Corte Constitucional del Ecuador. (2020, 08 de enero). Sentencia No. 1357-13-EP/20. Recuperado de: https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNblDGE6J3RyYW1pdGUyMDIzJywgZXVpZDonNmEyM2RlZDEtY2ZjZi00OTJlLWI5MDMtYTBiYzZiODI0ZGE3LnBkZid9
- Corte Constitucional del Ecuador. (2014, 14 de agosto). Sentencia No. 002-14-SIN-CC. Recuperado de: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2015/10066.pdf>.
- Corte Constitucional del Ecuador. (2022, 12 de enero). Sentencia No. 10-09-IN y acumulados/22. Recuperado de:



- https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcnBldGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOidkY2M0OTlwNy1iODIkLTQ4OWYtOThjZC0yZjMxMDUxN2I5MjAucGRmJ30=
- Cotrina, M. (2025). Guía Didáctica de Investigación Documental. Colecciones Material Docente Didáctica. España: Universidad de Cádiz. Recuperado de: [Recuperado de: https://rodin.uca.es/handle/10498/36110](https://rodin.uca.es/handle/10498/36110)
- Fariñas, D. (2021). Desregulacion Versus Re-Regulación: Las Aporias Del Estado De Derecho. En: Direito, Ambiente e Tecnologia: estudos em homenagem ao professor Carlos Alberto Molinaro. ISBN – 978-65-87424-62-0. Porto Alegre: Editora Fundação Fênix. Recuperado de: <https://doi.org/10.36592/9786587424620.911-924>
- Fuentes, D., Toscano, A., Malvaceda, E., Díaz, J & Díaz, L. (2020). Metodología de la investigación: conceptos, herramientas y ejercicios prácticos en las ciencias administrativas y contables, (1ª ed.). ISBN: 978-958-764-879-9. Colombia: Editorial Universidad Pontificia Bolivariana. DOI: <http://doi.org/10.18566/978-958-764-879-9>
- Guerrero, M. (2016). La Investigación Cualitativa. Revista Mensual de la UIDE Innova Research Journal, 1 (2), 1-9, ISSN: 2477-9024. Recuperado de: <https://doi.org/10.33890/innova.v1.n2.2016.7>
- Hernández, C., Ortega, P., Ortega, S & Franco, J. (2017). Metodología de la Investigación Jurídica. Colección Tendencias Contemporáneas del Derecho 42, (1ª ed.). ISBN: 978-958-8981-45-1. Colombia: Editorial Universidad Libre. Recuperado de: <https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/19657>
- Ley de Corredores de Bienes Raíces. (1984). Registro Oficial, núm 790, de 19 de julio de 1984. Recuperado de: <https://acbirbolivar.com/wp-content/uploads/2025/10/Ley-de-corredores-de-bienes-raices.pdf>
- Maldonado, G. (2026). El derecho fundamental a la libertad de escogencia de profesión u oficio en Colombia y su imperiosa regulación estatutaria. DIXI Revista, 28 (1), 1-39, eISSN: 2357-5891. Recuperado de: <https://doi.org/10.16925/2357-5891.2026.01.03>
- Palella, S & Martins, F. (2017). Metodología de la Investigación Cuantitativa, (4ª ed.). ISBN: 980-273-445-4. Venezuela: Fondo Editorial de la Universidad Pedagógica Experimental Libertador.
- Plaza-Pico, J., & Fuentes, M. (2025). Principio de reserva de ley y su aplicación en el derecho constitucional ecuatoriano. MQRInvestigar, 9 (3), 1-17, ISSN: 2588-0659. Recuperado de: <https://doi.org/10.56048/MQR20225.9.3.2025.e889>

Reglamento a la Ley de Corredores de Bienes Raíces. (1986). Registro Oficial, núm 463, de 23 de junio de 1986. Recuperado de: <https://www.acbriecuador.com/wp-content/uploads/2023/11/2-REGLAMENTO-A-LA-LEY-DE-CORREDORES.pdf>

CONFLICTO DE INTERÉS:

Los autores declaran que no existen conflicto de interés posibles

FINANCIAMIENTO

No existió asistencia de financiamiento de parte de pares externos al presente artículo.

NOTA:

El artículo no es producto de una publicación anterior.

