

**Protocolo para derivaciones transnacionales y resolución de controversias  
aprobado por el Comité Ejecutivo del Consorcio Internacional de  
Asociaciones de Bienes Raíces (ICREA) el 13-5-2002**

**EL PRESENTE PROTOCOLO**, celebrado de conformidad con los términos de la Cláusula IV (3) del Convenio de Creación de un Consorcio Internacional de Asociaciones de Bienes Raíces (en adelante, denominado “Convenio de Consorcio”), fue debidamente aprobado como anexo a dicho Convenio de Consorcio por la mayoría de las Asociaciones Miembro del Consorcio a los 8 días del mes de noviembre de 2002:

**1. Definiciones.**

*Días:* En los casos en que se mencione la palabra “días” en el presente protocolo, ésta significa días calendario.

*Componente:* denota a una persona física o jurídica que (a) se dedique en forma activa al negocio de bienes raíces; (b) sea miembro de una Asociación Miembro; y (c) acuerde en forma voluntaria adherir a los términos, normas y condiciones especificadas en este Acuerdo de Protocolo.

*Asociación Avaladora:* se refiere a una Asociación Miembro que haya avalado el presente protocolo.

*Asociación Miembro:* toda asociación de bienes raíces profesional firmante del “Convenio de Creación del Consorcio Internacional de Asociaciones de Bienes Raíces”.

**2. Alcance de estas normas y procedimientos.** Los términos del presente protocolo se aplican a cualquier Componente de una Asociación Avaladora que: (a) derive un comprador, vendedor, locador o locatario a un Componente de otra Asociación Avaladora; o bien (b) un Componente de otra Asociación Avaladora le derive un comprador, vendedor, locador o locatario de conformidad con un contrato formal por el cual se establezca la promesa condicional de abonar una remuneración. El propósito de dichas derivaciones transnacionales puede ser la compra, locación, venta, administración o tasación de una propiedad, o bien servicios de asesoría vinculados.

**3. Formulario de contrato de derivación.** Para que el contrato de derivación pueda hacerse valer conforme a los términos del presente protocolo, el primero deberá consistir en un formulario de operación electrónica de ICREA debidamente autenticado, conforme fuera proporcionado por dicha institución y autenticado por el operador del sitio web.

**4. Naturaleza vinculante del estas normas y procedimientos.** Los términos y condiciones del presente protocolo regirán todos los contratos de derivación detallados en los incisos 2 y 3 que anteceden, celebrados entre los Componentes de las Asociaciones Avaladoras, a menos que los términos de cualquier contrato de derivación establezcan lo contrario.

**5. Deber de información.** Cada una de las partes deberá mantener a la otra informada sobre todos los hechos y acontecimientos relevantes, incluyendo la celebración de contratos de compra y/o locación y cierre.

**6. Remuneración.** Todas las remuneraciones deberán acordarse previamente y confirmarse por escrito y en forma electrónica mediante el contrato de derivación de ICREA. A menos que el contrato de derivación establezca lo contrario, la parte de derivación obtendrá una remuneración al cierre de la operación con el cliente derivado en la que la parte beneficiaria tiene el derecho exigible de percibir una comisión, siempre que no existan leyes aplicables que prohíban el pago correspondiente. La remuneración antes mencionada se tornará exigible y pagadera por la parte beneficiaria de inmediato al percibir la comisión total o parcialmente. El monto de dicha remuneración será el establecido en el contrato de derivación y podrá estar sujeto a retenciones impositivas en el país donde se lleve a cabo la operación.

**7. Otros términos y modificaciones contractuales.** A fin de que cualquier parte de un contrato de derivación de ICREA pueda hacer valer un reclamo por reembolso de gastos, éste deberá basarse en los términos expresos en el contrato de derivación. Para que las modificaciones al contrato de derivación original puedan hacerse valer, éstas deberán estar reflejadas en una modificación formal celebrada por ambas partes y autenticada de la forma establecida en el inciso 3 más arriba.

## **8. Ejecución de los derechos contemplados en los contratos de derivación**

### **A. Autorización**

Al celebrar el contrato tipo de Derivación de Operación Electrónica de ICREA, cada uno de los Componentes acuerda someter a arbitraje cualquier controversia que surja con otro Componente de la relación de derivación, conforme al presente protocolo. Asimismo, todos los Componentes acuerdan quedar obligados por todos los laudos dictados por los árbitros debidamente nombrados por ICREA y a abonarlos en un plazo no mayor a treinta (30) días.

### **B. Árbitros**

ICREA establecerá un listado de árbitros y pondrá a disposición la información sobre ellos en la parte del sitio web de ICREA protegida con una contraseña. Con un plazo no mayor de treinta días posteriores a avalar el presente protocolo, la Asociación Avaladora presentará ante la Secretaría de ICREA los nombres, títulos e información de contacto (domicilio, teléfono, fax y dirección de correo electrónico) de por lo menos 3 (tres) árbitros que cuenten con una experiencia mínima de 10 (diez) años en bienes raíces y experiencia demostrable en arbitraje. Se podrán agregar otros árbitros a esta lista en

cualquier momento, a criterio de las Asociaciones Avaladoras o cuando resulte necesario para mantener la cantidad mínima original de árbitros. La información sobre la capacitación de los árbitros, su experiencia profesional, experiencia en resolución de controversias y disponibilidad para actuar como árbitro que recibiera la Secretaría de la Asociación Avaladora se pondrá a disposición de los Componentes en el sitio web de ICREA.

### **C. Inicio del arbitraje**

ICREA desarrollará el siguiente grupo de formularios tipo y los pondrá a disposición de los Componentes en el sitio Web del ICREA: de solicitud de arbitraje, de respuesta de arbitraje, de informes de arbitraje y de refutación de arbitraje. Los Componentes podrán solicitar arbitraje con otros Componentes completando el formulario de solicitud por vía electrónica y presentándolo a ICREA a través del sitio web de dicha institución. En las solicitudes se deberá incluir una breve descripción de la controversia y especificar el monto objeto de la controversia o, como alternativa, sobre qué bases se calculará la remuneración. En la solicitud se debe especificar que el requirente ha acordado obligarse a los términos del laudo arbitral y debe contener la firma del requirente y de un directivo de la empresa del requirente si éste no fuera un directivo. Las solicitudes de arbitraje deberán estar acompañadas por una tasa de presentación que asciende a U\$S 500, la que será retenida por ICREA en tanto el resultado del arbitraje se encuentre pendiente. Dicha tasa deberá abonarse por giro bancario electrónico a la cuenta bancaria de ICREA, neto de gastos bancarios. Los Componentes que soliciten arbitraje podrán recusar a cualquier posible árbitro con causa junto con la presentación ante ICREA de la correspondiente solicitud de arbitraje.

Al recibir una solicitud de arbitraje correctamente presentada, ICREA notificará de inmediato al requerido allí mencionado sobre la solicitud y le pedirá que complete el formulario de respuesta y se lo envíe a ICREA. La respuesta deberá establecer claramente que el requerido acuerda obligarse a los términos del laudo arbitral, y debe contener la firma del requerido y de un directivo de su empresa (si el requirente no lo fuera). Las respuestas de arbitraje deberán estar acompañadas por una tasa de presentación que asciende a U\$S 500, la que será retenida por ICREA en tanto el resultado del arbitraje se encuentre pendiente. Los Componentes que respondan al arbitraje podrán recusar a cualquier posible árbitro con causa junto con la presentación ante ICREA de la correspondiente respuesta.

### **D. Recusaciones**

No existen recusaciones sin causa y los fundamentos para recusar a cualquiera de los árbitros deben estar claramente establecidos. En el improbable caso de que todos los potenciales árbitros de ICREA fueran recusados por el requirente o el requerido, los presidentes de ICREA dirimirán las recusaciones y nombrarán a un árbitro de entre aquellos que no hubieran sido recusados con éxito. Si los árbitros sin recusar estuvieran disponibles, el árbitro será nombrado por la Secretaría de ICREA. Si todos los árbitros disponibles fueran recusados con éxito, los presidentes podrán, a su criterio, nombrar a un

árbitro alternativo, o bien liberar a las partes de su obligación de iniciar un proceso arbitral. Si se eligiera a un árbitro alternativo, se seguirá el procedimiento de recusación.

Los árbitros deberán negarse a aceptar un nombramiento en los siguientes casos:

- a. Si tuvieran una relación comercial o personal con cualquiera de las partes involucradas en el asunto objeto de la controversia.
- b. Si estuvieran involucrados personal o comercialmente o tuvieran un interés personal o comercial en la operación.
- c. Si les fuera imposible manejar el proceso arbitral en forma expedita y ecuánime, ya sea por falta de recursos o por limitaciones de tiempo por cuestiones personales o comerciales.

### **E. Derivación de controversias al árbitro**

Una vez que ICREA haya recibido las solicitudes y respuestas de arbitraje adecuadamente (incluyendo los depósitos correspondientes), el comité ejecutivo nombrará a un árbitro de entre los árbitros que no hubieran sido recusados o, como alternativa, de entre los que hubieran sido recusados sin éxito. El árbitro deberá residir en un país que no sea ninguno de los países del requirente y el requerido o bien tener una nacionalidad distinta.

ICREA deberá avisar de forma inmediata a las partes sobre el nombre e información de contacto electrónico del árbitro. ICREA proporcionará simultáneamente a las partes el formulario de informes tipo de ICREA –cuyo límite es de 10 (diez) páginas a doble espacio– que será utilizado para comunicarse con el árbitro. Las partes también deberán adjuntar al formulario de informes las copias del contrato de derivación el ICREA que se hubiera celebrado y del formulario de solicitud o formulario de respuesta antes de presentarlo ante el árbitro. Estos documentos no cuentan al determinar el límite de 10 (diez) páginas de los formularios de informes. Las partes utilizarán el formulario de informes para proveer información sobre los hechos y explicar al árbitro la razón por la cual debería –o no– dictarse el laudo solicitado. Las partes tienen un plazo de treinta (30) días contados a partir de la recepción del formulario de informes del ICREA para presentar los formularios de informes completos al árbitro. El árbitro no aceptará ni considerará ninguna otra información una vez transcurrido el plazo de 30 (treinta) días antes mencionado ni se podrá presentar dicha información de otra forma o con otro formato.

Una vez que el árbitro haya recibido los formularios de informes completos de ambas partes, el árbitro proporcionará copias de los formularios del requirente al requerido y viceversa. Cada una de las partes contará entonces con un plazo adicional de 14 (catorce) días para presentar la refutación, que no deberá superar las 5 (cinco) páginas y deberá hacer uso del formulario de refutación de ICREA.

### **F. Falta de respuesta / falta de presentación del formulario de informes**

Las siguientes circunstancias no constituirán impedimentos para el árbitro de dictar un laudo ejecutable: la falta o denegación por parte del requerido de presentar una respuesta, ni el incumplimiento de pago de la tasa de presentación correspondiente, ni la demora en la presentación del formulario de informes que debe presentarse dentro de los 30 (treinta) días.

## **G. Laudos**

Los árbitros deberán pronunciar el laudo de inmediato y en ningún caso podrán demorar más de 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha de vencimiento para la presentación de los formularios de informes. Si alguno de los árbitros no se pronunciara dentro de los 60 (sesenta) días (inclusive a causa de su propia incapacidad), esto no liberará a las partes de su obligación de iniciar un proceso arbitral e ICREA, a su *entera* discreción, podrá nombrar a un árbitro diferente para que dirima la controversia. Si resultara necesario nombrar a un árbitro y la fecha o las fechas de vencimiento para efectuar respuestas, presentaciones y/o refutaciones hubieran caducado, el laudo se dictará sobre la base de las respuestas, presentaciones y/o refutaciones ya presentadas en virtud del presente protocolo. Si alguna de las fechas de vencimiento no hubiera caducado, los árbitros recientemente nombrados establecerán nuevas fechas de vencimiento, cuando corresponda, pero solamente con respecto a la recepción de los documentos más importantes.

Los árbitros presentarán el laudo (en caso de que los hubiere) en forma escrita y electrónica a las partes y en forma electrónica a ICREA.

Cuando el laudo dictado hiciera lugar al monto solicitado por el requirente, se devolverá la tasa de presentación a la parte que solicitó el arbitraje. Si el laudo dispusiera que no se deba abonar suma alguna al requirente, la tasa de presentación oblada por el requerido le será restituida. Si el laudo fuera parcial, el árbitro determinará la forma en que se dispondrá de la tasa de presentación. Si las partes dirimieran la controversia antes de que el árbitro inicie su gestión, la tasa de presentación de las partes sería restituida menos la suma de U\$\$100 en concepto de tasa administrativa, que las partes deberán afrontar por partes iguales. De no existir razón prudente según el presidente de ICREA, los laudos deberán abonarse dentro de los 30 (treinta) días de notificado el laudo a las partes.

## **H. Falta de pago de los laudos**

De no existir razón prudente según el presidente de ICREA, la falta de pago del laudo arbitral dentro de los 30 (treinta) días será denunciada a la organización nacional de bienes raíces del requerido y podría generar la rescisión de los servicios de ICREA al requerido y su empresa, ya sea mediante una acción de ICREA, o bien cuando la ley o los reglamentos así lo dispongan, mediante la organización nacional de bienes raíces del requerido. Asimismo, la organización nacional de bienes raíces del requerido podrá imponer otras multas al requerido si se determinara que éste ha violado las obligaciones de membresía de la organización, como por ejemplo el código de ética. Los nombres de

los Componentes que no cumplieran con el pago del laudo arbitral así como los nombres de sus empresas serán publicados y puestos a disposición de los demás Componentes y de las Asociaciones Avaladoras en el sitio privado de la página web de ICREA durante 3 (tres) años. La falta de pago de los laudos arbitrales también se denunciará ante las asociaciones estatales y locales de bienes raíces del requerido, si correspondiera. Los laudos dictados de conformidad con el presente protocolo podrán hacerse valer ante un tribunal competente del país donde se encuentre la propiedad objeto de la controversia.

## **9. Comunicación y capacitación**

Las Asociaciones Avaladoras se comprometen a hacer que sus componentes conozcan el Sistema de Derivación Transnacional de ICREA y a fomentar su uso a través de las diversas herramientas de capacitación y comunicación que tuvieran a su alcance.

**LA ASOCIACIÓN ABAJO FIRMANTE** por el presente acepta y avala el presente protocolo, disponiendo que su representante autorizado firme al pie en las fechas establecidas:

\_\_\_\_\_  
[Asociación]

\_\_\_\_\_  
[Fecha]

\_\_\_\_\_  
[Firma autorizada]