

Primer Tema:
ANÁLISIS DE LA LEY 29080
Ley de Creación del registro del
Agente Inmobiliario

Josué Castillo Seminario

ABOGADO INMOBILIARIO

LEY N° 29080

**LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL
AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO
DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO**

Promulgada el 07 de Setiembre de 2007

Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de Setiembre de 2007

Disposición Complementaria Primera : La inscripción rige en forma obligatoria a los 3 años de entrada en vigencia de esta ley.

Disposición Final Única : Esta Ley entra en vigencia a los 90 días de su publicación.

11/SET/2007 + 90 días = 10/DIC/2007

10/DIC/2007 + 3 años = 10/DIC/2010

LEY Nº 29080

LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1º.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es crear el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.

- **Artículo 2º.- Definiciones**

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.

II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885º del Código Civil.

III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

IV. Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.

V. Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

Código Civil

- **Artículo 885.- Son inmuebles:** *el suelo, el subsuelo y el sobresuelo; el mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales; las minas, las canteras y los depósitos de hidrocarburos; los diques y los muelles; las concesiones para explotar servicios públicos; las concesiones mineras obtenidas por particulares; los derechos sobre inmuebles inscribibles en el Registro; y los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad*

FIDEICOMISO

*Por el contrato de **fideicomiso** una persona llamada **fiduciante** transfiere a otra persona denominada **fiduciario**, uno o más bienes (que pasan a formar el **patrimonio fideicomitido**) para que al vencimiento de un plazo o al cumplimiento de una condición, éste transmita la finalidad o el resultado establecido por el primero, a su favor o a favor de un tercero llamado beneficiario o **fideicomisario**.*

Es un acto jurídico, de confianza, en el que una persona entrega a otra la titularidad de determinados bienes para que ésta los administre en beneficio de un tercero.

CAPÍTULO II

ACREDITACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO

Artículo 3º.- Acreditación del Agente Inmobiliario

El Agente Inmobiliario ejerce su función con acreditación estatal, a partir de su inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 4º.- Requisitos de Inscripción

El registro como Agente Inmobiliario se efectuará en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y exige la presentación de los siguientes requisitos:

1. Constancia expedida a favor del interesado que acredite haber aprobado el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, cuya malla curricular tendrá una duración no menor a doscientas (200) horas lectivas, según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
2. Declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles por quien solicita la inscripción.
3. Copia certificada del documento nacional de identidad del solicitante.
4. Declaración jurada del domicilio del solicitante.
5. Constancia de no registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria.
6. Los demás que establezca la presente Ley y su reglamento.

Artículo 5º.- Efectos jurídicos de la inscripción

El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene.

Artículo 6º.- Promoción de la capacitación especializada

El Estado promoverá el dictado del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, a través de la enseñanza en entidades públicas o privadas.

Artículo 7º.- Deberes del Agente Inmobiliario

Son deberes del Agente Inmobiliario:

1. Actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, a que se refiere el numeral III del artículo 2º, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.
2. Asesorar a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.
3. Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene, a los propietarios, compradores o a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria.
4. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.

Artículo 8º.- Infracciones del Agente Inmobiliario

Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:

1. Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ~~o actuar sin contar con la renovación vigente.~~
2. Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.
3. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.
4. Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.
5. Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.

- *Decreto Supremo No. 008-2011-VIVIENDA del 21 de Julio del 2011 modifica el reglamento de la ley 29080:*

“Artículo 3.- Términos y Definiciones:

Documento con fecha cierta.- Entiéndase la copia certificada notarialmente del documento escrito donde conste el consentimiento del propietario para ofrecer el bien inmueble para la realización de operaciones inmobiliarias, considerándose también las formalidades dispuestas en el artículo 245 del Código Procesal Civil, en lo que resulten aplicables”.

- **CAPÍTULO III**
DE LA INSCRIPCIÓN EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO

Artículo 9º.- Del Registro de Agentes Inmobiliarios

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento organizará un registro administrativo en el que se inscriben los Agentes Inmobiliarios que hayan cumplido con los requisitos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y en su reglamento. El funcionamiento del Registro del Agente Inmobiliario será regulado en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 10º.- De las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a efectos de la presente Ley y en relación a la intermediación inmobiliaria, tiene las siguientes funciones:

- a) Organizar y administrar el Registro de Agentes Inmobiliarios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- b) Expedir la constancia de inscripción de los Agentes Inmobiliarios para que accedan al referido Registro, de acuerdo al procedimiento establecido en el reglamento.
- c) ~~Expedir la renovación de la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, previo cumplimiento de los requisitos que establezca el reglamento de la presente Ley.~~
- d) Expedir constancias o certificaciones de los actos que se inscriban en el Registro de Agentes Inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

FACULTAD SANCIONADORA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Artículo 11º.- Sanción administrativa al Agente Inmobiliario

Confiérese facultad sancionadora al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que aplique las sanciones administrativas a los Agentes Inmobiliarios que incurran en las infracciones contenidas en el artículo 8º.

Las sanciones administrativas, según la gravedad del caso, pueden ser:

1. Amonestación escrita.
2. Multa hasta por la suma equivalente a cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias.
3. Suspensión, hasta por un (1) año, de la licencia de Agente Inmobiliario.
4. Cancelación definitiva de la licencia de Agente Inmobiliario.

Artículo 12º.- Fundamento de la sanción

La sanción que imponga el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aplica con sujeción a los principios de la facultad sancionadora a que se contrae el artículo 230º de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, entre los fundamentos de la Resolución, los siguientes:

1. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado por las actividades de los Agentes Inmobiliarios licenciados.
2. La gravedad de la infracción.
3. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción; y,
4. La reincidencia del infractor. Las sanciones dispuestas en la presente Ley se aplican sin perjuicio de las responsabilidades de naturaleza civil o penal

- **Artículo 13º.- Impugnación de las sanciones**

Las sanciones impuestas podrán ser impugnadas de conformidad con los recursos impugnativos previstos en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y en los plazos establecidos en dicha norma y ante las instancias administrativas que determine el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- La inscripción dispuesta en el artículo 9º rige, en forma obligatoria, a partir de los tres (3) años de la entrada en vigencia de la presente Ley. Durante dicho período, los Agentes Inmobiliarios, que a la fecha realicen las actividades a que se contrae la presente Ley, podrán optar por continuar realizando sus funciones sin acreditación estatal o de lo contrario inscribirse en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley. En consecuencia, en el período de tres (3) años establecido en el primer párrafo de esta disposición, el usuario podrá optar por contratar libremente con terceros que no tengan la condición de Agentes Inmobiliarios acreditados por el Estado o con aquellos que sí cuentan con dicha acreditación, según lo dispuesto en la presente Ley.

SEGUNDA.- Las universidades públicas y privadas, así como las instituciones que brindan capacitación especializada en temas vinculados a la intermediación inmobiliaria, podrán celebrar convenios con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con las entidades promotoras a que se refiere el artículo 6º o con las organizaciones gremiales que agrupan a los Agentes Inmobiliarios, con la finalidad de formar, capacitar y desarrollar cursos de especialización para quienes pretenden ser Agentes Inmobiliarios o cuentan con el registro de Agente Inmobiliario.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ley entra en vigencia en el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de su publicación.

POR TANTO:

Habiendo sido reconsiderada la Ley por el Congreso de la República, insistiendo en el texto aprobado en sesión del Pleno realizada el día veintinueve de marzo de dos mil siete, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108º de la Constitución Política del Estado, ordeno que se publique y cumpla.

En Lima, a los **siete días del mes de setiembre de dos mil siete.**

LUIS GONZALES POSADA EYZAGUIRRE
Presidente del Congreso de la República

EL REGLAMENTO

- Mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2008-VIVIENDA se aprueba el **Reglamento** de la Ley No. 29080 - Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario.
- Fue promulgado el 15 de febrero del 2008
- Estuvo vigente hasta el 25 de julio de 2016

(El sábado 23 de julio de 2016 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el nuevo Reglamento, actualmente vigente, mediante Decreto Supremo N° 010-2016-VIVIENDA)

LEY N° 30201 Registro de Deudores Judiciales Morosos

- Publicada el miércoles 28 de mayo 2014, entró en vigencia el 1º de agosto de 2014
- Contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz.
- **Cláusula de allanamiento** a futuro del arrendatario.
- Para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago.
- **Registro de Deudores Judiciales Morosos**
- Conforme a lo dispuesto, el Poder Judicial implementará y tendrá a su cargo un Registro de Deudores Judiciales Morosos, donde se inscribirá los inquilinos o arrendatarios cuya deuda impaga por arrendamientos hay sido judicialmente reconocida, con el objeto de que sea de conocimiento público.

EL NUEVO REGLAMENTO DEL AGENTE INMOBILIARIO

DECRETO SUPREMO

Nº 010-2016-VIVIENDA

**Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29080,
Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio
de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Publicado el sábado 23 de Julio del 2016

Deroga el Decreto Supremo Nº 004-2008-VIVIENDA y sus modificatorias

Artículo 1.- Objeto

La presente norma tiene por objeto reglamentar la Ley Nº 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la Ley.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

El presente Reglamento es de aplicación a nivel nacional y está dirigido a toda persona natural o jurídica que desarrolla el servicio de intermediación inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 1 de la Ley.

Artículo 3.- Definiciones

- a) **Acreditación estatal:** Reconocimiento de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - VIVIENDA de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar operaciones inmobiliarias de intermediación, a través de la inscripción en el Registro.
- b) **Contrato de Intermediación Inmobiliaria:** Acto Jurídico celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, mediante el cual se acuerda la operación inmobiliaria de intermediación.
- c) **FIR:** Formulario que tiene carácter de declaración jurada.

Artículo 4.- Funciones

VIVIENDA, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU, ejerce las siguientes funciones:

- a) Inscribir en el Registro al Agente Inmobiliario.
- b) Emitir o denegar la constancia de inscripción ~~o de renovación~~, y cancelar la inscripción, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.
- c) Organizar, administrar y actualizar el Registro.
- d) Diseñar, desarrollar e implementar el sistema informático que permita el funcionamiento del Registro y la publicidad de la información que contiene.
- e) Verificar la autenticidad y veracidad de las declaraciones y documentos proporcionados por el solicitante, de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- f) Celebrar convenios con universidades públicas, privadas, o institutos educativos de nivel superior que impartan cursos afines a la Gestión Inmobiliaria, a fin de facultarlos al dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.
- g) Autorizar el dictado de cursos de capacitación y de actualización respecto a temas relacionados a la gestión e intermediación inmobiliaria.

h) Verificar y supervisar, a través de visitas inopinadas, el cumplimiento de los requisitos, el correcto dictado de las clases y otros aspectos relacionados con el desarrollo del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

i) Supervisar las operaciones inmobiliarias de intermediación que realiza el Agente Inmobiliario.

j) Conducir el procedimiento sancionador seguido al Agente Inmobiliario y, de ser el caso, aplicar las sanciones administrativas establecidas en la Ley.

Artículo 5.- REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO

El Registro es administrativo y está a cargo de VIVIENDA, en el cual se inscriben obligatoriamente personas naturales y/o jurídicas que realizan operaciones inmobiliarias de intermediación dentro del territorio nacional.

Artículo 6.- Información y publicidad

La información que contiene el Registro es pública y gratuita. Se publicita mediante el portal web institucional de VIVIENDA, actualizando la información mensualmente.

Artículo 7.- Organización del Registro

7.1 El Registro tiene dos secciones: a) Sección I: Para la inscripción de personas naturales y b) Sección II: Para la inscripción de personas jurídicas.

7.2 Las personas naturales o jurídicas inscritas en las Secciones señaladas en el numeral precedente, mantienen un legajo individual que contiene los documentos presentados para la inscripción ~~o renovación~~, las resoluciones de sanción, entre otros.

Artículo 8.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO Y RENOVACIÓN

La inscripción en el Registro es gratuita y obligatoria para la persona natural o jurídica que realiza operaciones inmobiliarias de intermediación dentro del territorio nacional.

Artículo 9.- Requisitos para la inscripción

Para la inscripción en el Registro se presenta la siguiente documentación:

9.1 Personas Naturales:

- a)** El FIR debidamente llenado.
- b)** Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.
- c)** La Declaración Jurada del Agente Inmobiliario de encontrarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles.
- d)** La Declaración Jurada de domicilio, de acuerdo a lo regulado en la Ley N° 28882, Ley de Simplificación de la Certificación Domiciliaria.
- e)** La fotocopia simple del Documento Nacional de Identidad - DNI del Agente Inmobiliario.
- f)** La fotocopia simple del Registro Único de Contribuyente - RUC del Agente Inmobiliario.
- g)** El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.
- h)** Dos fotografías a color tamaño pasaporte en fondo blanco, actuales, sin retoques ni alteraciones.

9.2 Personas Jurídicas:

- a) El FIR debidamente llenado.
- b) El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- c) El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- d) La fotocopia simple del RUC.
- e) La fotocopia simple del DNI del Representante Legal.
- f) La fotocopia simple del DNI de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- g) Las fotocopias simples de los contratos de trabajo o del acto jurídico que acredita la subordinación entre la persona jurídica y los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- h) Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- i) El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas, de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir, en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.

9.3 Solo aquellos representantes legales que tienen la inscripción en Registro como Persona Natural pueden solicitar la inscripción de la persona jurídica que representan.

Artículo 10.- Procedimiento de inscripción en el Registro

10.1 Los documentos se presentan a la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo de VIVIENDA. Los solicitantes que residen en el interior del país, presentan los documentos por correo certificado.

10.2 La DGPRVU verifica la documentación presentada, de acuerdo a los documentos señalados en el artículo precedente y de estar conformes, evalúa la misma y autoriza a la inscripción en el Registro.

10.3 En caso de incumplimiento de alguno de los requisitos, la DGPRVU, en un plazo de cinco (05) días hábiles de recibida la solicitud, notifica al solicitante en el domicilio señalado en el FIR o en la Declaración Jurada de Domicilio; de no subsanarse dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, se tiene por no presentada su solicitud, por lo que se devuelve la documentación al solicitante cuando se apersone a reclamarla.

10.4 El procedimiento para la inscripción en el Registro es de treinta (30) días hábiles, computados a partir de la fecha de recepción del expediente.

10.5 Cuando haya alguna variación en los datos declarados en la inscripción o en la documentación presentada, se solicita la modificación de los mismos en un plazo de cinco (05) días hábiles. VIVIENDA puede exigir la ampliación, aclaración o actualización de la información proporcionada.

Artículo 11.- Vigencia de la inscripción

~~La inscripción en el Registro tiene una vigencia de tres (03) años, computados a partir de la fecha de emisión de la constancia de inscripción.~~

Artículo 12.- Impedimentos para la inscripción

- a) El que no pueda ejercer sus derechos civiles.
- b) El incapaz absoluto y relativo, de acuerdo a los artículos 43 y 44 del Código Civil.
- c) El deudor sometido a procedimiento concursal.
- d) El Agente Inmobiliario sancionado con la cancelación definitiva del Registro.
- e) Los miembros del Poder Judicial y del Ministerio Público.
- f) La persona jurídica con falta de pluralidad de socios, conforme al artículo 4 de la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades.
- g) La persona jurídica cuyos socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales hayan sido sancionados en su actuación como personas naturales.
- h) Los socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales de una persona jurídica que haya sido sancionada.

Artículo 13.- Constancia de inscripción

VIVIENDA, a través de la DGPRVU, emite la constancia correspondiente que acredita la inscripción en el Registro.

Artículo 14.- Contenido de la constancia de inscripción

La constancia de inscripción contiene los siguientes datos:

- a) Nombre de la persona natural, razón o denominación social de la persona jurídica, según corresponda.
- b) Número de DNI, si es persona natural o RUC si es persona jurídica.
- c) Fotografía tamaño pasaporte, en el caso de persona natural.
- d) Domicilio del Agente Inmobiliario.
- e) Número del Registro, el cual está conformado por las iniciales PN para persona natural o PJ para persona jurídica, según corresponda, seguido de las letras MVCS.
- f) Fecha de emisión de la constancia de inscripción.
- g) ~~Fecha de vencimiento de la inscripción.~~
- h) Firma y sello del funcionario que la otorga.

Artículo 15.- Notificación para la entrega de la constancia de inscripción

La DGPRVU notifica al Agente Inmobiliario en el domicilio que haya consignado en el FIR, a fin de comunicar que se ha emitido la constancia de inscripción y se proceda a la entrega correspondiente.

En caso el Agente Inmobiliario haya consignado en el citado formulario alguna dirección electrónica, puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya otorgado su autorización expresa.

Artículo 16.- Renovación

~~16.1 El Agente Inmobiliario, a fin de continuar realizando operaciones inmobiliarias de intermediación, solicita la renovación de su inscripción en el Registro dentro de los treinta (30) días calendario antes de la fecha de su vencimiento.~~

~~16.2 Para el procedimiento de renovación de la inscripción, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento, en lo que corresponda.~~

Artículo 17.- Requisitos para la renovación

~~Para la renovación de la inscripción en el Registro, se presenta lo siguiente:~~

- ~~a) Los documentos establecidos artículo 9 del Reglamento.~~
- ~~b) Acreditar haber adquirido, con fecha posterior a su inscripción, conocimientos relacionados con la actividad inmobiliaria, como mínimo cuarenta (40) horas lectivas, a través de constancias, certificados de capacitación o de actualización, otorgados por instituciones educativas de enseñanza superior, asociaciones de Agentes Inmobiliarios, Colegios Profesionales u otras instituciones públicas o privadas.~~
- ~~c) Declaración Jurada de no tener deuda pendiente con VIVIENDA por concepto de multas provenientes de sanciones.~~

Artículo 18.- Vigencia de la renovación

~~El Agente Inmobiliario renueva su inscripción en el Registro por el mismo cómputo y plazo señalado en el artículo 11 del Reglamento.~~

Artículo 19.- Impedimento para la renovación

~~Los Agentes Inmobiliarios a los que se les haya cancelado la inscripción del Agente Inmobiliario por sanción, están impedidos de solicitar la renovación.~~

Artículo 20.- Derechos del Agente Inmobiliario

El Agente Inmobiliario tiene los siguientes derechos:

- a) Obtener la inscripción ~~y renovación~~ correspondiente ante el Registro, cuando cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento.
- b) Suscribir con el intermediado el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- c) Recibir del intermediado la contraprestación económica, conforme a lo establecido en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- d) Agruparse en algún tipo de persona jurídica o forma asociativa, con el fin de perfeccionar, fortalecer y difundir la actividad de Agente Inmobiliario.

Artículo 21.- Deberes del Agente Inmobiliario

El Agente Inmobiliario tiene los siguientes deberes:

- a) Inscribirse en el Registro para ejercer como Agente Inmobiliario ~~y renovar~~ su inscripción, cuando corresponda.
- b) Celebrar por escrito un Contrato de Intermediación Inmobiliaria en el que se detalle como mínimo la(s) operación(es) de intermediación inmobiliaria(s) a realizar.
- c) Cumplir las cláusulas estipuladas en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- d) Ejercer con idoneidad, honestidad y ética profesional sus funciones inmobiliarias, y proteger los intereses legales y financieros de los intermediados.

e) Estar presente en la firma del(los) contrato(s) que se celebre(n) como consecuencia de la operación(es) inmobiliaria(s) de intermediación y cuando se entreguen los inmuebles objeto de la(s) misma(s).

f) Mantener en confidencialidad la operación de intermediación inmobiliaria en la que interviene.

g) Consignar el número de Registro en todos los trámites que realice como Agente Inmobiliario.

h) Estar en constante capacitación y mantenerse actualizado en diversos temas relacionados con operaciones inmobiliarias de intermediación durante el tiempo de vigencia de su inscripción.

i) Proporcionar a la Unidad de Inteligencia Financiera, la información a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú, conforme a lo dispuesto en el inciso j) del artículo 3 de la Ley N° 29038, Ley que incorpora la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-PERÚ) a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS).

j) Cumplir con las disposiciones previstas en la Ley y el Reglamento.

Artículo 22.- Deberes de los intermediados

El intermediado tiene los siguientes deberes:

- a) Suscribir con el Agente Inmobiliario el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- b) Entregar al Agente Inmobiliario la contraprestación económica pactada, conforme a lo acordado en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- c) Proporcionar al Agente Inmobiliario la documentación necesaria para el correcto desarrollo de las operaciones inmobiliarias de intermediación.
- d) Actuar de buena fe respecto a todas las obligaciones asumidas con la firma del Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

Artículo 23.- Prohibición

Las personas naturales o jurídicas que como parte del giro de un negocio o que de forma habitual realizan gestiones inmobiliarias, están prohibidas de realizar operaciones inmobiliarias de intermediación si es que no están inscritas en el Registro del Agente Inmobiliario.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 24.- Infracciones

Se consideran infracciones del Agente Inmobiliario, sea persona natural o jurídica, a las acciones u omisiones que contravienen los deberes y obligaciones asumidas en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria, prohibiciones y demás normatividad sobre la materia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley.

Artículo 25.- Sanciones

25.1 Los Agentes Inmobiliarios son sancionados administrativamente, previo procedimiento sancionador, por el incumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio de sus funciones.

25.2 Las sanciones aplicables al Agente Inmobiliario son las siguientes:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa hasta por la suma equivalente de cinco (05) UIT.
- c) Suspensión hasta por un (01) año del Registro del Agente Inmobiliario.
- d) Cancelación definitiva del Registro del Agente Inmobiliario.

25.3 El cumplimiento de la sanción por el infractor no significa la convalidación de la situación irregular, debiendo el infractor cesar de inmediato las acciones u omisiones que originaron la sanción.

25.4 Las infracciones y sanciones están contenidas en el Anexo I del Reglamento, y se aplican sin atender necesariamente el orden correlativo señalado.

Artículo 26.- Instancias del procedimiento sancionador

26.1 El procedimiento sancionador comprende dos instancias:

- a) La DGPRVU, determina la responsabilidad administrativa e impone las sanciones previstas en el Reglamento por las infracciones en las que incurra el Agente Inmobiliario, en primera instancia.
- b) El Viceministerio de Vivienda y Urbanismo - VMVU, conoce y resuelve el recurso de apelación, en segunda instancia.

26.2 Las autoridades del procedimiento sancionador cuentan con el apoyo de la Dirección de Vivienda - DV, encargada de precalificar las presuntas infracciones, documentar la actividad probatoria, proponer la fundamentación y administrar los archivos emanados del ejercicio de la potestad sancionadora. No tiene capacidad de decisión y sus informes no son vinculantes.

Artículo 27.- Facultades de la DGPRVU

Las facultades de la DGPRVU en el procedimiento sancionador son las siguientes:

- a) Recibir la denuncia y verificar que cumpla con exponer claramente los hechos denunciados y adjuntar las pruebas pertinentes, de ser el caso.
- b) Remitir a la DV las denuncias o las actuaciones de oficio formuladas para la precalificación y la emisión del informe correspondiente.
- c) Notificar al presunto infractor con los cargos formulados en su contra.
- d) Emitir la resolución que determina la imposición de sanción o la declaración de no a lugar, disponiendo, en este último caso, el archivo del procedimiento.

Artículo 28.- Prescripción de la facultad sancionadora

La facultad de VIVIENDA para determinar la existencia de infracciones prescribe a los cuatro (04) años computados a partir del día en que se comete la infracción. Dicho plazo solo se suspende con el inicio del procedimiento sancionador, mediante la notificación al presunto infractor de los hechos que se le imputan.

Artículo 29.- Procedimiento Sancionador

- 29.1** El procedimiento sancionador se inicia de oficio o por denuncia de parte.
- 29.2** Las denuncias son presentadas de forma verbal directamente ante la DGPRVU o mediante comunicación escrita dirigida a la DGPRVU.
- 29.3** Las denuncias de parte o de oficio se presentan de acuerdo a la información contenida en el Anexo II.

Artículo 30.- Desarrollo del Procedimiento sancionador

Fase de Inicio del Procedimiento Sancionador

- 30.1** La DGPRVU recibe la denuncia o las actuaciones de oficio y las remite a la DV, a más tardar al día hábil siguiente de su presentación.
- 30.2** La DV precalifica la denuncia, determina la imputación de los cargos y emite un Informe que contiene la calificación de las infracciones en las que habría incurrido y la sanción que podría corresponder; debiendo remitir dicho informe a la DGPRVU.

30.3 La DGPRVU, evalúa el Informe de la DV, y de considerarlo necesario, emite la resolución con la que se inicia el procedimiento sancionador, la misma que se notifica al presunto infractor, otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación para la presentación de sus descargos por escrito. La resolución que da inicio al proceso sancionador es inimpugnable. La notificación de la resolución se realiza dentro del término de tres (03) días hábiles contados a partir del día siguiente de su expedición.

30.4 El presunto infractor puede solicitar la prórroga del plazo para presentar sus descargos, pudiendo concederle un plazo adicional de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo inicial.

Fase sancionadora

30.5 Vencido dicho plazo, la denuncia y los documentos correspondientes son remitidos a la DV en un plazo de dos (02) días hábiles, para la expedición del informe final respectivo.

30.6 La DV evalúa la denuncia, la documentación adjunta, realiza el análisis del descargo del presunto infractor y efectúa las indagaciones necesarias para determinar la responsabilidad imputada al presunto infractor, procediendo a emitir el informe final en un plazo de diez (10) días hábiles, pronunciándose sobre la existencia o no de la responsabilidad en la que estaría incurso el presunto infractor, recomendando la sanción a ser impuesta, de corresponder.

30.7 La DGPRVU, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de haber recibido el informe final de la DV, emite la resolución determinando la imposición de sanción o la declaración de no haber lugar, disponiendo, en este último caso, el archivo del procedimiento. La Resolución que impone sanción debe contener al menos:

- a) La referencia a la falta incurrida, lo cual incluye la descripción de los hechos y las normas vulneradas, debiendo expresar con toda precisión su responsabilidad respecto de la falta que se estime cometida.
- b) La sanción impuesta.
- c) El plazo para impugnar.
- d) La autoridad que resuelve el Recurso de Apelación.

30.8 Se pone fin a la instancia con la resolución que emite la DGPRVU, en la cual se pronuncia sobre la responsabilidad administrativa del Agente Inmobiliario, de corresponder. Dicha resolución es motivada y notificada a más tardar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de su emisión.

Artículo 31.- Recursos Administrativos

31.1 Contra la resolución, el presunto infractor puede interponer los recursos administrativos de Reconsideración y de Apelación, conforme a la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles de haber sido notificada.

31.2 Los recursos administrativos son resueltos en un plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la fecha de su presentación.

Artículo 32.- Agotamiento de la vía administrativa

Se agota la vía administrativa cuando:

- a) La resolución que resuelve el Recurso de Reconsideración queda consentida; o,
- b) Se emite la resolución que resuelve el Recurso de Apelación.

Artículo 33.- Registro de infracciones y sanciones

Las infracciones cometidas y las sanciones impuestas al Agente Inmobiliario se registran en su legajo individual.

Artículo 34.- Cancelación de multas impuestas

34.1 Las multas que se impongan se cancelan en Tesorería de VIVIENDA, en un plazo de quince (15) días hábiles después de consentida la resolución final.

34.2 El monto de las multas se fija en base a la Unidad Impositiva Tributaria - UIT vigente a la fecha de pago.

Artículo 35.- Participación del Ejecutor Coactivo

Si transcurrido el plazo no se realiza la cancelación del pago se informa al Ejecutor Coactivo de VIVIENDA a efectos de que se inicien las acciones para el cobro coactivo respectivo.

Artículo 36.- CURSO DE ESPECIALIZACIÓN PARA AGENTE INMOBILIARIO

36.1 El interesado en ejercer como Agente Inmobiliario con inscripción, tiene que aprobar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario con la finalidad de adquirir, desarrollar, perfeccionar y actualizar sus conocimientos, habilidades y aptitudes, para el eficaz desempeño de las operaciones inmobiliarias de intermediación.

36.2 Para la admisión y participación en el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, los interesados tienen que acreditar como mínimo, secundaria completa o estudios técnicos o universitarios.

Artículo 37.- Instituciones autorizadas

37.1 Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior, que impartan cursos afines a la gestión inmobiliaria y que tengan interés de dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, deben suscribir convenios con VIVIENDA.

37.2 El funcionamiento de dichas instituciones debe sujetarse a la normativa vigente sobre la materia.

Artículo 38.- Requisitos para solicitar la suscripción del convenio para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario

38.1 Las universidades públicas presentan lo siguiente:

- a) La solicitud suscrita por el Rector, indicando el nombre completo de la universidad, el número de la ley de creación, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Rector y el número de su DNI.
- b) La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por la SUNEDU.

- c)** La fotocopia de la Resolución de la Asamblea Universitaria que elige al Rector.
- d)** La fotocopia simple del DNI del Rector.
- e)** La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.
- f)** La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.2 Las Universidades privadas presentan lo siguiente:

- a)** La solicitud suscrita por el Rector, indicando el nombre completo de la universidad, el número de la Partida Registral, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Rector y el número de su DNI.
- b)** El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- c)** El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- d)** La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por la Superintendencia Nacional de Educación Superior - SUNEDU.
- e)** La fotocopia simple del DNI del Rector.
- f)** La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.
- g)** La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.3 Los Institutos educativos de nivel superior públicos presentan lo siguiente:

- a) La solicitud suscrita por el Director General, indicando el nombre completo del instituto educativo, el número de la Resolución Suprema de creación, el número de RUC de la persona jurídica, el domicilio legal, el nombre completo del Director General y el número de su DNI.
- b) La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por el Ministerio de Educación.
- c) La fotocopia de la Resolución que elige al Director General.
- d) La fotocopia simple del DNI del Director General.
- e) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.
- f) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.4 Institutos educativos de nivel superior privados

- a) La solicitud suscrita por el Director General, indicando el nombre completo del instituto educativo, el número de la Resolución Suprema de creación, el número de Partida Registral, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Director General y el número de su DNI.
- b) El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

- c) El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- d) La fotocopia simple del DNI del Director General.
- e) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.
- f) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

Artículo 39.- Impedidos de suscribir convenios para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario

No pueden suscribir convenios con VIVIENDA:

- a) Las universidades que no gozan del licenciamiento para el servicio educativo superior universitario expedido por la SUNEDU, conforme a lo regulado en la Ley N° 30220, Ley Universitaria.
- b) Los institutos educativos de nivel superior que no se encuentren autorizados por el Ministerio de Educación, conforme a lo regulado en la Ley N° 29394, Ley de Institutos y Escuelas de Educación Superior y su Reglamento.
- c) Las universidades o institutos educativos de nivel superior que no cuentan con carreras afines a la gestión inmobiliaria.
- d) Las universidades o institutos educativos de nivel superior cuyos Rectores o Directores Generales respectivamente, no acreditan representación legal.

- e) Los institutos educativos de nivel superior en receso o cerrados por sanción.
- f) Las universidades o institutos educativos de nivel superior cuyos convenios con VIVIENDA hayan sido resueltos por sanción.
- g) Las universidades públicas o privadas cuyos estatutos no están adecuados a lo regulado en la Ley N° 30220, Ley Universitaria.

Artículo 40.- Obligaciones de las instituciones autorizadas

Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior sujetas a convenio para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario están obligadas a:

- a) Dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario de manera presencial.
- b) Cumplir con el contenido básico de la Malla Curricular.
- c) Garantizar que sus docentes cuenten con experiencia y especialización en gestión inmobiliarias.
- d) Utilizar el logo de VIVIENDA única y exclusivamente para la promoción y difusión del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.
- e) Otros que la DGPRVU establezca.

Artículo 41.- Autorización para el uso de logo

VIVIENDA autoriza el uso del logo institucional sólo para la promoción y publicidad del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

Artículo 42.- Contenido del curso

42.1 Por Resolución Directoral, VIVIENDA a través de la DGPRVU, aprueba y establece el contenido básico de la malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, siendo factible el dictado de cursos adicionales. Su duración es no menos de doscientas cuarenta (240) horas lectivas.

42.2 Aprobado el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior emiten los documentos pertinentes que certifican la aprobación del curso.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- Aprobación de normas complementarias

VIVIENDA expedirá mediante Resolución Ministerial las normas complementarias que se requieran para la adecuada aplicación del presente Reglamento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- De la adecuación al presente Reglamento

Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior autorizados mediante Convenio a dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario y que a la entrada en vigencia del presente Reglamento se encuentran dictándolo, deben adecuarse a lo regulado en el presente Reglamento para el siguiente Curso de Especialización para Agente Inmobiliario programado.



Fin del primer tema
GRACIAS POR SU ATENCIÓN



Josue Castillo Abogado Inmobiliario