

Proyecto de Ley N° 4927/2022 - CR



AMÉRICO GONZA CASTILLO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29080, PARA FORTALECER LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

A iniciativa del Congresista de la República **AMÉRICO GONZA CASTILLO**, miembro del Grupo Parlamentario Perú Libre, y en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República del Perú, presenta el siguiente proyecto de Ley.

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República,
Ha dado la siguiente Ley;

LEY QUE MODIFICA LA LEY N.º 29080, PARA FORTALECER LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 1. Objeto de la Ley

El objeto de la presente ley es modificar la Ley N° 29080 para fortalecer las funciones del agente inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica la propiedad inmueble.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La finalidad de la presenta ley es dotar de un marco normativo que regule las funciones del agente inmobiliario que, a su vez, garantice la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

Artículo 3. Modificación el artículo 1° de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 1° de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

“Artículo 1°.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es crear el Registro del Agente Inmobiliario en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.”



Artículo 4. Modificación el artículo 2º de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 2º de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 2º.- Definiciones

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Agente Inmobiliario: persona natural o jurídica, debidamente registrada, que se dedica a prestar diferentes operaciones sobre bienes inmuebles a cambio de una contraprestación económica **por parte de un usuario**.

(...)

III. Operaciones inmobiliarias:

- a) Compraventa, arrendamiento, fideicomiso, superficie o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles.
- b) Préstamos, hipotecas o créditos con garantía personal o real respecto a bienes y derechos inmobiliarios ante entes financieros.
- c) Brindar asesoría o consultoría a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.
- d) Administrar bienes inmuebles de la parte usuaria.
- e) Realizar peritajes de valorización de precio de mercado de un bien inmueble.
- f) Para referirse a los agentes inmobiliarios que sean personas jurídicas se utiliza el término "agencia inmobiliaria".

(...)

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

VI. Contrato habilitante: Es el acuerdo de voluntades entre el agente inmobiliario y el usuario mediante un contrato de intermediación o un contrato de locación de servicios en conformidad al Decreto Legislativo N°295, Código Civil peruano, el cual contendrá:

- a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.
- b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.
- c) El plazo de duración del encargo.
- d) La descripción de la operación pactada.
- e) La identificación de la propiedad, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.

- f) El precio de la oferta.
- g) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
- h) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y en ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.
- i) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

VII. Publicidad: Acciones de difusión, por diferentes medios, realizadas por el agente inmobiliario concernientes a publicitar las operaciones establecidas en el contrato habilitante, de manera precisa y sin ambigüedades:

- a) La localización del bien inmueble;
- b) El estado de conservación del bien inmueble ofrecido;
- c) Medidas del bien inmueble, como también las medidas de la superficie útil y la superficie construida;
- d) El número del registro del agente;
- e) El responsable de la comercialización, con la dirección y el teléfono de contacto;
- f) El monto de referencia de precios de alquiler, venta o cualquier otra operación prevista hacia el bien inmueble;
- g) Cualquier otra información pertinente establecida en el reglamento".

Artículo 5. Modificación el artículo 4º de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 4º de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"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 de **trescientos ochenta y cuatro (384) horas académicas**, según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, a las personas jurídicas, se les será exigible dicha acreditación a su representante legal o a su gerente general, según sea el caso.



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. Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que se efectúe por medios digitales en cuyo caso debe acreditar una dirección física del agente responsable.
7. Constituir y mantener una fianza para garantizar la responsabilidad civil devenida del ejercicio y cumplimiento de las operaciones realizadas, administrada por el responsable del registro.
8. Otros que establezca el reglamento

Artículo 6. Modificación el artículo 6° de la N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el Artículo el artículo 6° de la N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes terminas:

"Artículo 6°.- Curso de acceso y actualización

La entidad responsable del registro promoverá obligatoriamente los cursos de especialización y actualización para Agentes Inmobiliarios, a través de convenios con entidades públicas o privadas.

Para la renovación de la inscripción en el registro es obligatorio aprobar un curso de actualización al menos una vez al año".

Artículo 7. Modificación el artículo 7° de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 7° de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 7°.- Derechos y Deberes del Agente Inmobiliario

7.1. Derechos:

- a) Actuar y realizar las operaciones de intermediación y servicios varios que han sido previamente pactadas con el usuario o interviniente;
- b) Percibir honorarios o una contraprestación económica por las operaciones pactadas;
- c) En caso de que las operaciones sean revocadas por razones que no sean responsabilidad del agente inmobiliario, este tiene derecho a recibir el reembolso de los gastos que haya tenido que realizar;

- d) Solicitar a la parte usuaria la realización de un contrato habilitante para desarrollar las operaciones pactadas;
- e) Otros derechos establecidos en el Reglamento.

7.2 Deberes:

- a) 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.
- b) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos y con especial consideración hacia la protección de los derechos de la parte usuaria y/o intervinientes;
- c) No inducir a error respecto al bien inmueble, servicio que realiza, la verdadera naturaleza de la empresa o cualquier situación contextual que genera esta situación contraria a los intereses del usuario;
- d) Respetar el deber de confidencialidad, el cual se refiere al principio ético que le impide revelar información obtenida en el ejercicio de su profesión;
- e) Antes de iniciar con las operaciones descritas en el artículo 2, deberán suscribir con los usuarios un contrato habilitante necesario para poder llevar a cabo la operación pactada;
- f) Realizar satisfactoriamente un curso de actualización al menos una vez al año, con la finalidad de renovar su inscripción;
- g) Colaborar en el cumplimiento de las prescripciones de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo;
- h) Informar mensualmente al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los contratos habilitantes generados con la parte usuaria y/o intervinientes;
- i) Disponer de una fianza para garantizar la responsabilidad civil que provenga del ejercicio y cumplimiento de las operaciones que realizan;
- j) Otras obligaciones establecidas en el reglamento".

Artículo 8. Modificación el artículo 8º de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 8º de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 8º.- Infracciones del Agente Inmobiliario

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

1. Realizar operaciones como Agente Inmobiliario sin contar con inscripción en el registro.



2. 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.
3. Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.
4. Permitir, en forma expresa o tácita, que su nombre o denominación sean utilizados por terceras personas no inscritas en el Registro, la realización de las operaciones descritas en el artículo 2;
5. Incurrir en conducta ilícita o desleal en contravención a los intereses de la parte usuaria y/o intervinientes;
6. Efectuar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados, o en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley;
7. Realizar las operaciones y publicidad inmobiliaria sin haber suscrito un contrato habilitante;
8. Incurrir en conducta ilícita o desleal en contravención a los intereses de la parte usuaria y/o intervinientes;
9. Otras prohibiciones establecidas en el reglamento y las normativas pertinentes.

Artículo 9. Modificación el artículo 9° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 9° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 9°.- Del Registro de Agentes Inmobiliarios

9.1. La entidad responsable administra un registro 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.

9.2. El registro de agente inmobiliario otorgado a una persona natural es intransferible, a excepción de la persona jurídica que puede mantener relación laboral con sujetos que realicen a nombre de esta, operaciones inmobiliarias.

9.3. El funcionamiento del Registro del Agente Inmobiliario será regulado en el reglamento de la presente Ley".

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Fianza para garantizar una futura responsabilidad civil

La fianza se hará en una entidad bancaria a favor de la entidad responsable del registro de agente inmobiliario por el monto no menor de dos (2) Unidades Impositivas



Tributarias (UIT), las misma que estará destinada a cubrir la responsabilidad civil de su ejercicio.

En el ámbito de las operaciones inmobiliarias realizadas por personas jurídicas, la fianza otorgada servirá de responsabilidad social por la conducta funcional que conlleve responsabilidad civil alguna por parte de las personas naturales que realizan operaciones inmobiliarias en nombre de esta.

SEGUNDA. Carnet de registro de agente inmobiliario

La entidad responsable del registro otorgara a cada inscrito un carnet conteniendo el nombre, número de DNI, numero de registro, dirección y otros datos que faciliten su identificación de cada agente.

TERCERA. Supervisión

La entidad responsable del registro como supervisará el cumplimiento de las funciones de los agentes inmobiliarios.

CUARTA. Incorporación del artículo 243-D del Decreto Legislativo N°635, Código Penal.

Se incorpora el artículo 243-D del Decreto Legislativo N°635, Código Penal, en los siguientes términos:

"Artículo 243-D.– El que realiza o desempeña las operaciones propias de los agentes inmobiliarios, sin contar con la autorización para ello, efectuando actividades de intermediación o servicios, por medio de cualquier acto, práctica o mecanismo engañoso o fraudulento y siempre que la valorización de precio de mercado del bien inmueble o de los bienes inmuebles involucrados, se tenga un valor de superior a cuatro (4) UIT, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno (1) ni mayor de cuatro (4) años con doscientos sesenta y cinco días multa e inhabilitación para ejercer dicha actividad, de conformidad con el inciso 4) del artículo 36 del Código Penal".



PERÚ
CONGRESO
de la
REPÚBLICA

AMÉRICO GONZA CASTILLO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

QUINTA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo adecuará el reglamento de la Ley N° 29080, a las disposiciones consignadas en la presente Ley.

Lima, 02 de mayo del 2023.

Francisco Carrasco Marmont
Américo Gonza C.
Francisco Carrasco Marmont
SEGUNTO
MONTALVO CUBAS
Lucero
Waldemar J. Carrón R.
Rafael
Melgares Rivas
Zeay
Mita Alameda



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **10** de **mayo** de **2023**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **4927/2022-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

.....
JAVIER ÁNGELES ILLMANN
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Ley N°29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N°28882, Ley de simplificación de la Certificación Domiciliaria
- Decreto Supremo N°010-2016-Viend, que aprueba el Reglamento de la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Legislativo N°635, Código Penal.
- Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Al realizar la indagación en el sistema del Congreso de la República, se pudo encontrar como antecedentes legislativos de la propuesta legal, lo siguiente:

Proyecto de Ley N°5496/2002-CR, Ley que regula la actividad del agente inmobiliario, tuvo como objeto:

"Regular la actividad y funciones de los agentes inmobiliarios formales, que bien desarrollan un servicio de intermediación destinado a la adquisición, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta, a título oneroso, de inmuebles o derecho sobre un bien inmueble, así mismo busca limitar y prohibir la actividad informal de los mismos en el territorio peruano".

Proyecto de Ley N°11743/2004-CR, Ley que norma la actividad de gestión inmobiliaria, donde se resumen en lo siguiente:

"El agente inmobiliario o corredor es la persona encargada de poner en relación a dos más partes, las que se llamara oferente y aceptante, para llegar de esa manera a pactar el negocio inmobiliario sin estar ligado a ninguna de las partes".

III. PROBLEMÁTICA QUE VIENE PRESENTÁNDOSE

La Ley N°29080, emitida el 11 de septiembre de 2007, busca establecer un registro de agentes inmobiliarios en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con la finalidad de regular la actividad de las personas jurídicas o naturales que actúan como intermediarios en el mercado inmobiliario, como la comercialización, el arrendamiento o