

LEY Nº 29080

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO
DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

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.

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.

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

Confíere 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, debiendo constar, 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, a que hubiere lugar por los hechos, objeto de sanción administrativa.

Artículo 13°.- 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 9° 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 6° 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 108° 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

ALDO ESTRADA CHOQUE
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

106567-1