CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
20 JUL. 2023
RECIBIDO
Firma _____ Hora 9:15 AM

PROYECTO DE LEY DEL AGENTE INMOBILIARIO

El Grupo Parlamentario **ALIANZA PARA EL PROGRESO** a iniciativa del Congresista **ROBERTO ENRIQUE CHIABRA LEÓN**, en uso de las facultades conferidas por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y en los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente **PROYECTO DE LEY**:

FÓRMULA LEGAL

LEY DEL AGENTE INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene como objeto regular al Agente Inmobiliario en las operaciones de intermediación inmobiliaria que se desarrollan en el territorio nacional.

Artículo 2.- Alcance de la Ley

El presente Proyecto de Ley, es aplicable a los Agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, en operaciones de intermediación inmobiliaria, en todo el territorio nacional.

Artículo 3.- Agente inmobiliario

El Agente Inmobiliario es la persona natural o jurídica, certificada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que realiza operaciones de intermediación inmobiliaria entre la oferta y la demanda, sobre actos jurídicos o derechos reales que recaigan en predios, a cambio de una contraprestación económica.

Artículo 4.- Operaciones de intermediación inmobiliaria

Las operaciones de intermediación inmobiliaria son el conjunto de servicios que realizan los Agentes Inmobiliarios como resultado de la suscripción del contrato de intermediación inmobiliaria celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, orientados a facilitar la suscripción de actos jurídicos o derechos reales que recaigan en predios.

Artículo 5.- Legalidad del ejercicio

5.1. Para desarrollar operaciones de intermediación inmobiliaria, el Agente Inmobiliario debe estar inscrito y habilitado en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, que para dichos efectos implemente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

5.2. La inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar operaciones de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a dichas operaciones.

5.3. La inscripción se realiza por categorías y puede ser objeto de recategorización. La inscripción y la recategorización tienen una vigencia de treinta y seis meses, renovables por el mismo plazo, conforme a las condiciones que se señalan en el reglamento de la presente Ley.

5.4. Las personas naturales o jurídicas que, de forma habitual, realizan actividades inmobiliarias a cambio de una retribución económica o por contrato, están prohibidas de efectuar operaciones de intermediación inmobiliarias propias del Agente Inmobiliario. Hacerlo genera responsabilidad administrativa, civil y/o penal.

Artículo 6.- Derechos del Agente Inmobiliario

a) Realizar operaciones de intermediación inmobiliaria, previa suscripción del contrato de intermediación inmobiliaria.

b) Percibir, de forma íntegra y oportuna, la remuneración pactada con el intermediado, la misma que debe estar señalada en el contrato de intermediación inmobiliaria.

c) Solicitar y recibir del intermediado la documentación técnica y legal del predio.

d) Percibir el reembolso de los gastos efectuados para obtener la documentación técnica y legal del predio necesario para la intermediación, siempre que fuera autorizado por el intermediado.

e) Compartir las operaciones de intermediación inmobiliaria con otro Agente Inmobiliario debidamente inscrito.

f) Constituir cualquier forma societaria para el desarrollo de sus actividades.

g) No ser sancionado sin haberse desarrollado previamente un procedimiento administrativo sancionador.

h) Otras que el Reglamento de la presente Ley señale.

Artículo 7.- Deberes del Agente Inmobiliario

El Agente Inmobiliario tiene los siguientes deberes:

a) Ejercer las operaciones de intermediación inmobiliaria de forma personal, evitando la participación de terceras personas no autorizadas, salvo lo señalado en el literal e) del artículo 6.

b) Corroborar la información técnica y legal que proporcione el intermediado.

c) Actuar con transparencia en las operaciones de intermediación inmobiliaria en las que participa.

d) Consignar el número de Registro, señalado en la Constancia de Inscripción, en todos los trámites que realice como Agente Inmobiliario.

e) Asesorar a los intermediados, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.

f) Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de las operaciones de intermediación inmobiliaria en las que interviene.

g) Advertir, orientar y explicar a los intermediados acerca del valor y las características de los predios, servicios, derechos y obligaciones, así como las consecuencias de los actos que realicen.

h) Respetar las cláusulas o acuerdos adoptados en el contrato de intermediación inmobiliaria.

i) Evitar que su nombre o denominación sean utilizados por terceras personas para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria.

j) Informar a las entidades de la administración pública acerca de las operaciones de intermediación inmobiliaria en las que participa, de acuerdo a lo señalado en el reglamento de la presente ley.

k) Otras que el Reglamento de la presente Ley señale.

Artículo 8.- Promoción de la Especialización

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, promueve la especialización en la intermediación inmobiliaria para aquellas personas naturales que requieran ejercer como Agentes Inmobiliarios.

CAPÍTULO II

DE LA INSCRIPCIÓN EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Artículo 9.- Requisitos de Inscripción para Agentes Inmobiliarios

El Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios se efectuará en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es único y habilitante a nivel nacional, y previa presentación de los siguientes requisitos:

1. Constancia expedida a favor del interesado que acredite haber aprobado el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, 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. Otros que establezca el reglamento de la presente Ley.

Artículo 10.- Del Registro de Agentes Inmobiliarios.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento organizará un registro administrativo, dicha información es pública y gratuita, en el que se inscriben los Agentes Inmobiliarios que hayan cumplido con los requisitos correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la presente Ley y en su reglamento.

El funcionamiento del Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios deberá ser regulado en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 11.- Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tiene las siguientes funciones:

a) Inscribir y recategorizar en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios a quienes cumplan con los requisitos que el Reglamento de la presente Ley establezca.

b) Declarar la nulidad de la inscripción o de la recategorización en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, de no cumplirse con los requisitos.

c) Supervisar a los Agentes Inmobiliarios y las operaciones de intermediación inmobiliaria en las que participan.

d) Tomar conocimiento de las denuncias y actuar de oficio respecto de posibles infracciones cometidas por los Agentes Inmobiliarios en el ejercicio de sus operaciones, así como imponer sanciones, de ser el caso.

e) Supervisar y sancionar el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria.

f) Interponer denuncias ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, cuando advierta contravención con lo regulado en la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor y modificatorias; y el Decreto Legislativo 1044, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Represión de la Competencia Desleal, y modificatorias, respecto a operaciones de intermediación inmobiliaria.

g) Establecer medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior.

h) Otras que el Reglamento de la presente Ley señale.

CAPÍTULO III

FACULTAD SANCIONADORA

Artículo 12.- Facultad sancionadora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

12.1. Confiérase potestad sancionadora al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a fin de aplicar sanciones administrativas a los Agentes Inmobiliarios, así como a toda persona natural o jurídica privada que de forma habitual realiza actividades inmobiliarias a cambio de una retribución económica o por el contrato sin ser Agente Inmobiliario, que incurran en las infracciones contenidas en los sub numerales 12.1.1 y 12.1.2 del presente numeral.

12.1.1. Infracciones cometidas por los Agentes Inmobiliarios:

a) Actuar en representación de más de una parte en una operación de intermediación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de las partes contratantes.

b) Ofrecer un predio al mercado para la realización de una operación de intermediación inmobiliaria sin la autorización escrita de su propietario.

c) Retener indebidamente dinero, fondos, garantías, provisiones, títulos valores del intermediado, o utilizarlos para fines diferentes a los destinados.

d) Remitir a los intermediados, información falsa o incompleta de las operaciones de intermediación inmobiliarias en las que participa.

e) Inducir a error a los intermediados con los cuales tienen vínculo contractual en las operaciones de intermediación inmobiliarias en las que participa.

f) Retener o usar indebidamente cualquier documento original, certificado, legalizado o fedateado que haya sido entregado para el desarrollo de operaciones de intermediación inmobiliaria.

g) Utilizar para otros fines el dinero que recibe por parte del intermediado, en depósito, garantía, provisión de gastos o en custodia, conforme al contrato de intermediación inmobiliaria.

h) Actuar en operaciones de intermediación inmobiliaria sin haber celebrado un contrato de intermediación inmobiliaria.

i) Revelar sin el consentimiento del intermediado, información personal o real que obtenga por razón de las operaciones inmobiliarias que realiza.

j) No reportar al Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios el número de operaciones inmobiliarias de intermediación en las cuales hubiera participado.

k) Actuar fuera de los alcances de la categoría a la que pertenece.

12.1.2. Infracción cometida por persona natural o jurídica privada que no es Agente Inmobiliario:

a) Realizar operaciones de intermediación inmobiliaria de forma habitual sin contar con el reconocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

12.2. Las sanciones administrativas son:

a) Amonestación escrita.

b) Multa hasta por la suma equivalente a cinco Unidades Impositivas Tributarias- UIT vigentes a la fecha en que se cumpla con el pago.

c) Suspensión hasta por tres años para ejercer como Agente Inmobiliario.

d) Termino definitiva de la inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios.

12.3. Las sanciones dispuestas en la presente Ley se aplican sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal que hubiere lugar por los hechos objeto la sanción administrativa.

12.4. El Reglamento de la presente Ley gradúa las sanciones administrativas que se imponen por la comisión de infracciones, así como los mínimos y máximos de las escalas o rangos de multas u otras medidas necesarias para la aplicación y ejecución del régimen sancionador.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. – Financiamiento

La implementación de lo dispuesto en la presente norma se financia con cargo al Presupuesto Institucional del pliego Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Segunda. – Entrada en vigencia

La presente Ley entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial **EL PERUANO.**

Tercera. - Aprobación de Reglamento

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, se aprueba el Reglamento de la presente Ley.

Cuarta. - Implementación del Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento cuenta con un plazo no mayor de ciento veinte días calendario, contado desde la entrada en vigencia del Reglamento de la presente Ley, para implementar el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Inscripción permanente

Durante el periodo de implementación del Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento seguirá inscribiendo a las personas naturales y jurídicas que requieran ejercer como Agentes Inmobiliarios.

Segunda. - Inscripción automática

Los Agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro que administra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento quedarán automáticamente inscritos en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, al momento de su implementación y entrada en funcionamiento, manteniendo el número de registro respectivo.

Tercera. – Actualización de datos

Los Agentes Inmobiliarios inscritos automáticamente en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, deben actualizar sus datos en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, caso contrario se cancelará su inscripción.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única. - Derogación

Derogase la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario a la entrada en vigencia de la presente Ley.

Lima, 18 de julio de 2023

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TRIGOZO REÁTEGUI Cheryl FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/07/2023 12:08:10-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHIABRA LEON Roberto Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 15:26:59-0500

ROBERTO ENRIQUE CHIABRA LEON
Congresista de la República

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: JULON IRIGOIN Elva Edhit FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 19:32:19-0500

Firmado digitalmente por: SOTO REYES Alejandro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 15:47:53-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SOTO REYES Alejandro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 15:46:18-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CAMONES SORIANO Lady Mercedes FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 19:10:40-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GARCIA CORREA Idelso Manuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 16:12:56-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TORRES SALINAS Rosio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2023 23:27:43-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

Actualmente está vigente la **Ley N° 29080**, que es la **"Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento".** Esta ha cumplido su principal objetivo que fue el de formalizar la labor del agente inmobiliario en el país, a través de una acreditación ante el Estado peruano, obteniendo un Código de Registro. Sin embargo, hay que considerar que los cambios producidos a lo largo de estos más de diez años de vigencia de la **"Ley N° 29080"**, hace necesaria una nueva Ley, que sea la **"Ley del Agente Inmobiliario".**

Por supuesto que partimos de la necesaria y obligatoria obtención del Registro en el Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción, para todo profesional, persona natural o jurídica, que desea desempeñarse como Agente Inmobiliario en el país.

En el Articulo 3, de la **"Ley N°29080",** se señala que el Agente Inmobiliario debe estar **"INSCRITO"** en el Padrón del Ministerio de Vivienda, se entiende, una vez cumplidos todos los requisitos para estos efectos.

En el Artículo 5.1 de la nueva propuesta legislativa que crea la "Ley del Agente Inmobiliario", se habla de **"INSCRITO Y HABILITADO"**, ya que el Proyecto de Ley, propone que la licencia sea renovada cada 3 años. Podría ocurrir que un Agente Inmobiliario se encuentre "inscrito" pero "no habilitado" porque no realizó la renovación o por alguna otra razón, llámese sanción recibida o haber dejado de realizar la actividad. Por eso es necesario que el Agente Inmobiliario tenga ambas condiciones: Inscrito y Habilitado.

A la vez, en el artículo 5.3., se habla de inscripción por categorías, porque la realidad nos muestra diferentes grados de niveles en la labor. La estructura de las categorías se establecerá en el nuevo Reglamento que la Ley genere.

Ahora bien, los problemas que tiene nuestro país, es el alto grado de informalidad en todos los campos de la actividad humana, por ende, uno de los principales desafíos del estado constitucional y democrático es combatir todo tipo de informalidad.

En el Perú durante los años 2011 al 2019 hubo un crecimiento económico promedio anual de 4,8%[1], incremento que se viene dando desde el año 1990, contribuyendo al crecimiento de diversas actividades económicas, siendo más resaltantes el crecimiento del sector inmobiliario; requiriéndose para este sector, el desarrollo de servicios especializados que coadyuven a facilitar las transacciones y a satisfacer las necesidades de los agentes económicos intervinientes.

Entre los aspectos que han favorecido que un buen sector de la población acceda a la compra, venta, arrendamiento y/o administración de inmuebles, así como a tener mayor facilidad para acceder a créditos hipotecarios e inmobiliarios, así como aprovechar la reducción del costo de unidades inmobiliarias, han sido las acciones gubernamentales orientadas a la reducción del déficit habitacional, la mejora en la rentabilidad, la seguridad jurídica contractual para comprar, vender o arrendar; entre otros aspectos.

Dentro de dichas actividades comerciales se desarrollan, entre otros, las operaciones de intermediación inmobiliaria, las cuales son exclusivamente gestionadas por Agentes Inmobiliarios que cuenten con autorización por parte del Estado desde su inscripción en el Registro del Agente Inmobiliario que administra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a cambio de una contraprestación económica, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica a las transacciones mediante las cuales se traslada el dominio sobre bienes inmuebles o los derechos reales que recaigan en ellos.

El servicio brindado por el Agente Inmobiliario es de carácter especializado y multidisciplinario, porque en muchas de las transacciones que interviene implica manejar diversas disciplinas destinadas a facilitar la suscripción de actos jurídicos dirigidos a trasladar el dominio, uso, usufructo, administración, comercialización, asesoría y/o consultoría sobre predios.

En este escenario, es importante la participación de un Agente Inmobiliario, quien debe contar con los conocimientos y herramientas técnicas y legales necesarias que permitan viabilizar un óptimo resultado en beneficio de las partes intervinientes en la relación contractual, permitiendo de esta manera, la evaluación de diversas

---

[1] http://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-las-ultimas-7-decadas-economia-peruana-crecio-a-un-promedio-anual-de-38-12180/

alternativas u ofertas comerciales para tomar la decisión más acorde a las necesidades y expectativas que se requieren; dotando de seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias que se desarrollan.

La participación del Agente Inmobiliario en el comercio de bienes inmuebles se circunscribe en guiar o asesorar al intermediado con la finalidad que se tome una decisión antes de invertir en el mercado inmobiliario ya sea transfiriendo o adquiriendo un bien inmueble, por tanto, su participación es en una etapa previa durante la operación inmobiliaria de intermediación y posterior a esta, confiriendo certeza, certidumbre o ausencia de duda que permita darle predictibilidad al interesado sobre las condiciones o reglas existentes respecto a los bienes inmuebles que requiera adquirir o transferir.

Si bien la actividad intermediadora que realizan los Agentes Inmobiliarios fue formalizada con la promulgación de la **Ley 29080**, **"Ley de creación el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento"**; sin embargo, en la actualidad dicha normativa no ha sido suficiente para frenar la informalidad en las transacciones, la participación de personal no capacitado ni especializado en intermediación inmobiliaria, la participación de personas naturales o jurídicas que realizan gestiones inmobiliarias sin estar inscritos en el referido Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios. Así como la poca difusión del trabajo que realiza el Agente Inmobiliario y la falta de mayor promoción a la profesionalización de esta actividad.

Es importante señalar, que la seguridad jurídica la que encontramos en la vía notarial y registral, se inicia desde que una persona decide acceder al mercado con el objeto de adquirir una vivienda u otro derecho real y para facilitar el mismo, acude a los servicios del Agente Inmobiliario. Porque es necesario un control administrativo que garantice la calidad de dicho servicio, establecer una regulación que brinde mayor seguridad jurídica y transparencia en las transacciones que realiza, así como la fiscalización de sus obligaciones y la promoción de la profesionalización del Agente Inmobiliario.

Por lo tanto, el Proyecto de Ley busca establecer un marco jurídico seguro y coherente que regule la actuación del Agente Inmobiliario en las operaciones inmobiliarias de intermediación que se desarrollan en el territorio nacional, generando para ello, su formalización por medio del Registro del Agente Inmobiliario que implementará el

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la profesionalización, la fiscalización y la sanción por incurrir en infracción, con la finalidad de mejorar la calidad del servicio en beneficio de los usuarios y del propio mercado inmobiliario, evitando así posibles fraudes y negligencias que puedan generar un servicio de intermediación de mala calidad que pueda perjudicar el tráfico jurídico de inmuebles.

I.I MARCO CONSTITUCIONAL

De acuerdo a los artículos 58 y 61 de la Constitución Política del Perú, la iniciativa privada es libre y se ejerce en una economía social de mercado, por lo que el Estado facilita y vigila la libre competencia, así como combate toda práctica que la limite, y el abuso de posiciones dominantes o monopólicas.

En el artículo 62 de la Carta Magna se regula la libertad de contratar, garantizando que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

El inciso 15 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, señala que toda persona tiene el derecho a trabajar libremente, con sujeción a ley; la misma se define como el derecho de todo trabajador a seguir su vocación y a dedicarse a la actividad que mejor responda a sus expectativas, la libre elección del trabajo, la libertad para aceptar o no un trabajo y la libertad para cambiar de empleo.

El artículo 59 de la Constitución Política del Perú, establece que el Estado estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad de empresa, el mismo que no debe ser lesivo a la moral, ni a la salud, ni a la seguridad pública. La libertad de empresa es la facultad de poder elegir la organización y efectuar el desarrollo de una unidad de producción de bienes o prestación de servicios para satisfacer la demanda de los consumidores o usuarios.

Asimismo, si bien la seguridad jurídica no es expresamente reconocida por la Constitución Política del Perú, se constituye en un principio esencial del Estado de derecho que tiene efectos sobre todo el ordenamiento jurídico, su rango constitucional la observamos en disposiciones constitucionales como la precisada en el literal a) del

numeral 24 del artículo 2 que indica que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

No obstante, el Tribunal Constitucional en el fundamento 14 de la Sentencia recaída en el expediente 00010-2014-PI/TC, señala que mediante el principio de seguridad jurídica se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, los individuos al desarrollarse e interactuar en la vida comunitaria.

Cabe señalar, que nuestro marco constitucional descansa en el respeto a la dignidad humana y al régimen de Economía Social de Mercado, en mérito a esto, el alcance de todo derecho fundamental, como los mencionados, debe interpretarse en armonía con el bien común, es decir, no deben ser oponibles de forma ilimitada con los demás derechos, por dicha razón, ante posibles abusos por parte los actores económicos, desigualdades que afectan situaciones jurídicas o la protección de un interés público importante, es justificado la intervención directa del Estado como garante (función reguladora, fiscalizadora y correctiva) del interés general con la finalidad de eliminar o mitigar dichas desigualdades; como en el caso de la intervención estatal en diversas actividades económicas. Por ejemplo las siguientes regulaciones: i) Normas sobre derecho de consumo que busca combatir la asimetría informativa que afecta a los consumidores; ii) Normas laborales, para proteger al trabajador del desequilibrio en el contrato de trabajo; iii) Normas de edificación y Urbanismo que buscan garantizar el acceso a una vivienda adecuada y segura en armonía al medio ambiente; iv) Normas medio ambientales que buscan armonizar las actividades económicas y la protección al medio ambiente; v) Normas sobre casinos y tragamonedas que buscan preservar y proteger a la ciudadanía de perjuicios o daños a la moral, salud y seguridad pública y fomentar el turismo; entre otras regulaciones.

Al respecto, **el fundamento 19 de la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 1963-2006-PA/TC, señala *"(...) Como bien se ha señalado, en el Estado Social y Democrático de Derecho, las libertades económicas reconocidas en nuestro texto constitucional también cumplen una función social; y, a estos efectos, el Estado ejerce un rol de vigilancia y regulación de las actividades económicas de los particulares, precisamente para efectivizar la función social, que no es otra cosa que atender al bien común (...)".***

Por lo tanto, se encuentra justificado la regulación contenida en el proyecto de Ley, al regular el correcto y adecuado desarrollo de las operaciones de intermediación inmobiliaria, porque se busca garantizar la seguridad jurídica en dichas transacciones y mejorar con ello la calidad del servicio, evitando fraudes, estafas o negligencias por parte de agentes inmobiliarios negligentes o informales, teniendo en cuenta que el que contrata con ellos, casi siempre es una persona que busca una vivienda o un local para trabajar, la misma que implica el derecho a un proyecto de vida, que al ser perjudicada, muchas veces se vuelve en irreparable.

Por otro lado, siendo que las actividades comerciales que desarrollan los Agentes Inmobiliarios son particulares y específicas, concuerdan con lo regulado en el Código Civil. Así tenemos que el artículo 1354 del Código Civil indica que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contraria a la norma legal de carácter imperativo. Asimismo, en el artículo 1755 del citado Código se regula la prestación de servicios, mediante el cual se conviene que estos o su resultado sean proporcionados por el prestador al comitente.

Por su parte, el artículo 4 de la Ley 30156, "Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento", establece que este Ministerio tiene entre sus finalidades, la de facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, así como promover el desarrollo del mercado inmobiliario, en este último tenemos al mercado de servicio de intermediación inmobiliaria donde interviene el Agente Inmobiliario.

El numeral 2 del artículo 6 de dicha normativa establece, entre las competencias exclusivas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la de dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales; así como, para el otorgamiento o reconocimiento de derechos a través de autorizaciones, permisos y concesiones, en las materias de su competencia, conforme a las normas especiales.

Asimismo, con la Ley 29080, se crea el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el cual se inscriben los Agentes Inmobiliarios que han cumplido con los requisitos correspondientes, de acuerdo a lo señalado en la citada Ley y en su Reglamento; estableciendo como efectos jurídicos de la inscripción, el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para

desarrollar actividades inmobiliarias de intermediación, así como dotar de seguridad jurídica a las operaciones en las que interviene.

En ese sentido, en el marco de una Economía Social de Mercado, como toda actividad económica legítima, el ejercicio económico que desarrolla el Agente Inmobiliario goza de la protección de los derechos económicos y fundamentales que descansan en nuestra Constitución; sin embargo, la misma no puede ejercerse afectando al mercado donde se desenvuelve y a los usuarios de los mismos, por dichas razones y conforme a las competencias conferidas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la presente Ley se pretende mejorar la regulación del acceso y permanencia de las actividades económicas del Agente Inmobiliario, con la finalidad de promover un correcto y adecuado ejercicio de las operaciones de intermediación inmobiliaria donde interviene el Agente Inmobiliario, en beneficio de los consumidores, del propio Agente Inmobiliario y de la población en general.

Por las consideraciones expuestas se debe advertir que esta iniciativa legislativa, en cuanto a la racionalidad resulta plenamente adecuada, debido a que es la forma correcta para materializar y alcanzar el objetivo que pretende la norma. En cuanto a la necesidad debemos manifestar que en el ordenamiento jurídico vigente no existe una norma legislativa que permita alcanzar y cumplir con el objetivo constitucional y los fines que el presente proyecto de ley busca, de modo y manera que la norma propuesta resulta plenamente necesaria. En consecuencia el presente Proyecto de Ley cumple escrupulosamente con el test de proporcionalidad que exige la técnica legislativa, siguiendo cabalmente lo dispuesto por el máximo intérprete de la constitución, nos referimos al Tribunal Constitucional del Perú, quien en reiterada jurisprudencia ha establecido que los proyectos legislativos deben encuadrarse dentro del aludido test, en tal virtud el presente Proyecto de Ley debe ser aprobado y en su oportunidad ingresar al ordenamiento jurídico nacional.

II. EXPOSICION DE LOS ASPECTOS REGULADOS EN LA PROPUESTA

El Proyecto de Ley tiene por título Ley del Agente Inmobiliario, por cuanto expresa el alcance integral de la propuesta normativa; de esta manera, se permite identificar y describir su contenido esencial de conformidad con el artículo 7 del Reglamento de la Ley 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por Decreto Supremo 008-2006-JUS.

1. Objeto, definiciones y legalidad del servicio

Su objeto está orientado a regular al Agente Inmobiliario en las operaciones de intermediación inmobiliaria que se desarrollan en el territorio nacional. Asimismo, el objeto del Proyecto de Ley señala la obligatoriedad de registrarse ante la administración pública a efectos de alcanzar la autorización gubernamental para su ejercicio y el desarrollo propio de su actuación en operaciones de intermediación inmobiliaria.

El proyecto normativo considera necesario definir al Agente Inmobiliario, con la finalidad de circunscribir su ámbito de competencia, por lo que se define al Agente Inmobiliario como la persona natural o jurídica certificada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que para su ejercicio debe estar inscrito en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, que realiza operaciones de intermediación inmobiliaria entre la oferta y la demanda, sobre actos jurídicos o derechos reales que recaigan en predios, a cambio de una contraprestación económica.

La condición de Agente Inmobiliario se obtiene luego de obtener la certificación dada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sin embargo, para ejercer como tal se requiere contar con la autorización expresa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la cual se obtiene a partir de su inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios.

Por tanto, los Agentes Inmobiliarios debidamente inscritos en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, son los que pueden realizar operaciones de intermediación inmobiliaria, las cuales comprenden un conjunto de servicios que realizan los Agentes Inmobiliarios como resultado de la suscripción del contrato de intermediación inmobiliaria celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, orientados a facilitar la suscripción de actos jurídicos con la finalidad de trasladar el dominio, uso,

usufructo, administración, comercialización, asesoría, consultoría, entre otros, sobre predios, siempre que se pacte una contraprestación económica.

En ese sentido, la legalidad del ejercicio del Agente Inmobiliario se obtiene una vez inscrito en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, constituyendo el reconocimiento del Estado de la idoneidad para desarrollar operaciones inmobiliarias de intermediación y otorgarle seguridad jurídica.

Cabe indicar, que el **bien jurídico protegido por el presente proyecto normativo es el correcto y adecuado desarrollo de las operaciones de intermediación inmobiliaria realizado por el Agente Inmobiliario**, buscando garantizar la seguridad jurídica en dichas transacciones y mejorar con ello la calidad del servicio, regulando las condiciones de acceso y permanencia en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, aspectos que serán importantes para diferenciarlo de otras materias asignadas a otras entidades de la administración pública, evitando contravenir el principio de *non bis in ídem* establecido en el numeral 11 del artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

El proyecto de Ley también contempla que la inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios es realizada por categorías y recategorización, teniendo por objeto clasificar de forma escalonada al profesional en mérito a la capacitación continua, con la finalidad de fomentar la formación constante del Agente Inmobiliario hasta lograr la excelencia profesional repercutiendo positivamente en la calidad del servicio.

Asimismo, señala que la inscripción y recategorización tienen una vigencia de treinta y seis meses, pudiendo ser renovados por el mismo plazo. Esta medida tiene por objeto actualizar y sincerar constantemente la información contenida en el registro, evitando la existencia de números de registros no utilizados por Agentes Inmobiliarios que se encontrarían inactivos por fallecimiento u otros motivos.

Cabe señalar, conforme se indicó anteriormente, que el título habilitante que genera la inscripción en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios tiene un periodo de vigencia de treinta y seis meses, lo cual es conforme a lo establecido en el artículo 42 del TUO de la Ley 27444, señala que los títulos habilitantes emitidos tienen vigencia indeterminada, salvo que por Ley o Decreto Legislativo se establezca un plazo

determinado de vigencia; siendo este último supuesto, lo que ocurre en el Proyecto de Ley.

Por último, el Proyecto de Ley considera como acto ilegal, es decir contrario al ordenamiento jurídico, que una persona natural o jurídica realice servicios de intermediación inmobiliaria a cambio de una retribución económica o por contrato. Con tener la condición de Agente Inmobiliario, es decir, es el que no está certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y no están, inscrito en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios.

2. Derechos y deberes del Agente Inmobiliario

En el proyecto normativo se está incluyendo como novedad un listado de derechos inherentes al Agente Inmobiliario, resaltando entre ellos, el realizar operaciones de intermediación inmobiliaria, previa suscripción del contrato de intermediación inmobiliaria; percibir, de forma íntegra y oportuna, la remuneración pactada con el intermediado, la misma que debe estar señalada en el contrato de intermediación; compartir las operaciones de intermediación inmobiliaria con otro Agente Inmobiliario debidamente inscrito; constituir cualquier forma societaria para el desarrollo de sus actividades; no ser sancionado sin haberse desarrollado un procedimiento administrativo sancionador; conforme al principio del debido procedimiento administrativo regulado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, que establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo; todo esto con la finalidad de contar con una norma que otorgue legalidad y legitimidad a los Agentes Inmobiliarios y consecuentemente a las operaciones de intermediación inmobiliarias que realizan.

Asimismo, se amplía la lista de deberes del Agente Inmobiliario, tales como, el ejercer las operaciones de intermediación inmobiliaria de forma personal, evitando la participación de terceras personas no autorizadas; corroborar la información técnica y legal que proporcione el intermediado; actuar con transparencia en las operaciones inmobiliarias de intermediación en las que participa; señalar, en todo momento, el Número de Registro señalada en la Constancia de Inscripción; respetar las cláusulas o acuerdos adoptados en el contrato de intermediación inmobiliaria; evitar que su nombre o denominación sean utilizados por terceras personas para realizar

operaciones de intermediación inmobiliaria; entre otros, para hacer que se cumplan las condiciones previstas para un adecuado servicio de intermediación inmobiliaria.

Al respecto, los actos señalados en el párrafo anterior, concuerdan con el principio de buena fe en la etapa precontractual, contractual y poscontractual, establecido en el artículo 1362 del Código Civil, aprobado por el Decreto Legislativo 295, el cual señala que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse de acuerdo a las reglas de la buena fe y la común intención de las partes.

3. Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios

El Proyecto de Ley crea el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, indicando que es único y habilitante a nivel nacional y cuya información es pública y gratuita. Este Registro único, de tipo administrativo se constituye en una herramienta de libre acceso que otorga publicidad y transparencia acerca de aquellos agentes autorizados por la administración pública para realizar operaciones de intermediación inmobiliarias.

Asimismo, es habilitante por cuanto la inscripción en el Registro Nacional trae consigo la emisión de un acto administrativo a través del cual se autoriza a una persona natural o jurídica realizar actividades, en este caso, operaciones de intermediación inmobiliaria por un plazo preestablecido.

Por lo tanto, el Registro Nacional de Agentes Inmobiliario dota de seguridad y transparencia para la realización de operaciones de intermediación inmobiliaria, permitiendo con ello generar mayor confianza por parte de los usuarios o clientes e incentivar al Agente Inmobiliario a actuar con mayor probidad y respeto a la normatividad.

4. Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

De conformidad con la Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo 010-2014-VIVIENDA, así con lo señalado en el numeral 72.1 del artículo 72 del TUO de la Ley 27444, el proyecto normativo atribuye funciones al Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento, entre otras, inscribir y desde recategorizar en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios a quienes cumplan con los requisitos que el Reglamento de la Ley establezca; declarar la nulidad de la inscripción o de la recategorización en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios; supervisar a los

Agentes Inmobiliarios y las operaciones inmobiliarias de intermediación en las que participan; tomar conocimiento de las denuncias y actuar de oficio respecto de posibles infracciones cometidas por los Agentes Inmobiliarios en el ejercicio de sus operaciones, así como imponer sanciones, de ser el caso; supervisar y sancionar el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria, entre otros.

Cabe señalar que entre las funciones está la competencia fiscalizadora que orienta a realizar acciones de supervisión a los Agentes Inmobiliarios y las operaciones inmobiliarias de intermediación en las que interviene, así como sancionar el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria. Atribución que cumple con el requisito formal para su asignación señalado en el artículo 239 del TUO de la Ley 27444, la cual establece que solamente por Ley o Decreto Legislativo puede atribuirse la actividad de fiscalización a las entidades.

Asimismo, es necesario destacar la función del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento referida a interponer acciones ante el INDECOPI, cuando advierta contravención con lo regulado en la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor y el Decreto Legislativo 1044, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Represión de la Competencia Desleal, respecto a operaciones de intermediación inmobiliaria, la misma que se desarrolla respetando las competencias de dicha institución, conforme a lo establecido en el numeral 87.1 del artículo 87 del TUO de la Ley 27444, que señala que las relaciones entre las entidades se rigen por el criterio de colaboración, sin que ello importe renuncia a la competencia propia señalada por Ley.

Al respecto, en caso el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tome conocimiento acerca de posibles infracciones a lo regulado en el Decreto Legislativo 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal, por personas naturales o jurídicas que no sean Agentes Inmobiliarios, podrá informar a la Comisión de Fiscalización de la Competencia Desleal del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI para que conforme a sus competencias determine un posible defraude del comportamiento leal en las relaciones que se dan entre agentes económicos que compiten en el mercado, con la finalidad de proteger el leal comportamiento entre los mismos.

Asimismo, se debe tener presente que el proyecto normativo no regula las relaciones de consumo entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, denominado usuario o consumidor, por lo que, en caso el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

tome conocimiento de alguna infracción a lo regulado por la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, informará a la Comisión de Protección al Consumidor del INDECOPI para que asuma competencia en la protección del bien jurídico protegido que es el interés de los consumidores, regulado en el artículo 65 de la Constitución Política del Perú.

Es importante mencionar, que el Indecopi en diversos pronunciamientos ha confirmado la posibilidad de sancionar simultáneamente por incumplimiento de normas en materias de protección al consumidor, competencia desleal y otras de competencia de distintas entidades, como el Ministerio de Transporte y Comunicaciones[2], Municipalidad de Lima[3], Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria[4], entre otras, debido a la no contravención al principio de *non bis in ídem* establecido en el numeral 11 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444, al ser los bienes jurídicos protegidos distintos, pese a coincidir con los sujetos y los hechos, como el correcto funcionamiento del servicio de transporte público urbano o interprovincial y el adecuado funcionamiento del servicio educativo superior universitario[1].

Al respecto la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante Resolución emitida con fecha 25 de junio de 2003, bajo el Expediente 1926-01, en el marco del proceso contencioso-administrativo iniciado por la Empresa De Transportes CIVA SA. contra Indecopi[5], concerniente a cuestionar las atribuciones del Indecopi para multar a un transportista, se pronunció en el siguiente sentido: *"(...) la facultad sancionadora del Indecopi resulta independiente a la prerrogativa del Ministerio de Transportes y Comunicaciones de sancionar por infracciones a su reglamento, ya que a este Ministerio le compete conocer las infracciones al servicio de transporte público en general, en tanto la Comisión de*

---

[2] Resolución 3174-2012/SDC-INDECOPI, 22 de noviembre de 2012, se sancionó por actos de competencia desleal en la modalidad de violación de normas, prevista en el artículo 14 del Decreto Legislativo 1044, por no contar con la autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones para brindar servicio de transporte interprovincial.

[3] Resolución 0143-2014/SDC-INDECOPI, 03 de febrero de 2014, se sancionó por actos de competencia desleal en la modalidad de violación de normas, prevista en el artículo 14 del Decreto Legislativo 1044, por no contar con la autorización de la Municipalidad Metropolitana de Lima para brindar servicio de transporte público urbano de pasajeros.

[4] Resolución 0658-2018/SPC-INDECOPI, 28 de marzo de 2018, se sancionó por infracción del artículo 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, al ofertar el programa de Medicina Humana sin la respectiva autorización educativa de la SUNEDU.

[5] El mismo que fue objeto de demanda de amparo y posteriormente declarado improcedente por el Tribunal Constitucional mediante Resolución de fecha 17 de octubre del 2005, bajo el expediente N° 5549-2005-PAITC.

Protección al Consumidor está facultada para actuar en aquellos casos en que el servicio ofrecido en el mercado a un usuario no resulte idóneo (...)"

Por último, mencionamos la función de establecer medidas correctivas conducentes a ordenar la reposición o la reparación de la situación alterada por la infracción a su estado anterior; la misma que tiene por finalidad evitar que el perjuicio causado por la infracción siga desarrollándose e impedir que se convierta en irreparable. Esta facultad, está acorde a lo ordenado en el artículo 246 del TUO de la Ley 27444, que señala que las entidades solo podrán dictar medidas cautelares y correctivas siempre que estén habilitadas por Ley o Decreto Legislativo y mediante decisión debidamente motivada y observando el principio de proporcionalidad.

5. Promoción de la Especialización para Agentes Inmobiliarios

El Proyecto de Ley establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adición a sus competencias y funciones, promueve la especialización para aquellas personas naturales que requieran ejercer como Agentes Inmobiliarios, con la finalidad de adquirir, desarrollar, perfeccionar y actualizar sus conocimientos, habilidades y aptitudes, para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de operaciones de intermediación inmobiliaria.

6. Procedimiento Administrativo Sancionador

El Proyecto de Ley confiere la facultad sancionadora al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la finalidad que desarrolle procedimientos administrativos sancionadores y, de corresponder, aplicar sanciones administrativas a los Agentes Inmobiliarios certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a las personas naturales o jurídicas que no siendo agentes inmobiliarios realizan servicios de intermediación inmobiliaria a cambio de una retribución económica; lo cual es conforme al principio de legalidad, previsto en el numeral 1 del artículo 248 del TUO de la Ley 27444, el cual señala que sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado.

Asimismo, para completar la cobertura legal de la competencia sancionadora antes señalada, el proyecto normativo establece una relación de conductas, consideradas infracciones, los cuales servirán de justificación para aplicar y desarrollar el

procedimiento sancionador respectivo, cumpliendo de esta manera con el principio de tipicidad establecido en el numeral 4 del artículo 248 del TUO de las Ley 27444, que señala que se constituyen conductas sancionables administrativamente a las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación respectiva.

Respecto a las infracciones, entre las más resaltantes, tenemos la de realizar operaciones de intermediación inmobiliaria de forma habitual sin ser agente inmobiliario y no contar con el reconocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por parte de toda persona natural o jurídica.

Asimismo, se señala que en el Reglamento de la presente Ley se deben desarrollar las sanciones administrativas aplicables, así como los mínimos y máximos de las escalas o rangos de multas u otras medidas necesarias para la aplicación y ejecución del régimen sancionador, en concordancia con el principio de legalidad establecido en los numerales 1 y 4 del artículo 248 del TUO de las Ley 27444, que señalan que sólo por norma con rango de ley cabe señalar la previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción sean posibles de aplicar a un administrado, así como mediante disposiciones reglamentarias de desarrollo se podrá especificar o graduar aquellas dirigidas a determinar sanciones.

7. Disposiciones Complementarias

Finalmente, se establecen disposiciones complementarias finales, transitorias y derogatorias. En las disposiciones complementarias finales se indica que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la figura de la potestad reglamentaria del Poder Ejecutivo, aprobará el Reglamento en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario; e implementará el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios en un plazo no mayor de ciento veinte días calendario, contado desde la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley.

En las disposiciones complementarias transitorias, se establece que, durante el periodo de implementación del Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento seguirá inscribiendo y renovando la inscripción de las personas naturales y jurídicas que requieran ejercer como Agentes Inmobiliarios, con la finalidad de no paralizar el desarrollo de las operaciones de intermediación inmobiliaria.

Por otro lado, los Agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro que administra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, quedarán automáticamente inscritos en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios al momento de su implementación y entrada en funcionamiento, manteniendo el número de registro respectivo, por cuanto la entrada en vigencia de una nueva Ley no puede afectar su situación jurídica, ya que su inscripción es válida al haber cumplido, en su momento, con los requisitos y las formalidades establecidas.

También se establece como obligación que los Agentes Inmobiliarios que se inscribieron automáticamente en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, deben actualizar sus datos en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, caso contrario se cancelará su inscripción.

En las disposiciones complementarias derogatorias se dispone la derogación de la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, a la entrada en vigencia de la presente Ley.

III. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente Ley dispone la aprobación de la Ley del Agente Inmobiliario derogando la Ley 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica en las operaciones de intermediación inmobiliarias que realizan los Agentes Inmobiliarios en el territorio nacional.

En ese sentido, la aprobación de la propuesta legislativa no impacta negativamente en el alcance y eficacia de otras normas del ordenamiento jurídico, sino que complementa aspectos que aún no están normados en la actualidad relacionadas con el ejercicio de los Agentes Inmobiliarios.

IV. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

La presente Ley no irrogará costos adicionales para el Estado, respecto del Presupuesto del Sector Público, por cuanto está orientada a fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

El costo económico y social son actores regulados, en este caso con Agentes Inmobiliarios, será menor en comparación a los beneficios que se obtendrán al tener un marco jurídico adecuado que permitirá mejorar la seguridad jurídica en las operaciones de intermediación inmobiliaria, logrando con ello, mejorar la calidad del servicio a favor de los usuarios (evitar fraudes o negligencias) y optimizar la profesionalización del Agente Inmobiliario (capacitación y perfeccionamiento profesional permanente), lo cual repercute en beneficio a la sociedad en su conjunto, al tener un mercado confiable para sus intereses y necesidades.

V. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene relación con el Objetivo III. Competitividad del País, específicamente con la política de Estado N°7, sobre La Erradicación de la Violencia y Fortalecimiento del Civismo y de la Seguridad Ciudadana, en razón al tema 21. Desarrollo en Infraestructura y Vivienda; en concordancia también con el Objetivo IV. Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado, específicamente con la política de Estado N° 24. Afirmación de un Estado Eficiente y Transparente.