



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2023-2024 Segunda Legislatura Ordinaria

Señor presidente:

Ha sido remitido para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley 4927/2022-CR presentado por el Congresista AMÉRICO GONZA CASTILLO, por el que propone la "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".

I. SITUACIÓN PROCESAL

a. Antecedentes del Proyecto de Ley 4927/2023-CR

El Proyecto de Ley 4927/2022-CR¹ (en adelante proyecto normativo)² fue presentado al Área de Trámite y Digitalización de Documentos el 09 de mayo de 2023 y decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción, como única comisión dictaminadora el 10 de mayo del 2023.

Luego del análisis, la Comisión de Vivienda y Construcción, en su décima novena sesión ordinaria realizada el martes 16 de abril de 2024 en el Hemiciclo Raúl Porras

¹ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portalservice/archivo/OTkwnZl=/pdf>

²DS N° 007-2022-JUS- cita en su artículo 7.- Documento elaborado por una entidad de la Administración Pública, con la finalidad de convertirse en una norma jurídica de alcance general. Su elaboración y tramitación se encuentra sometida a un procedimiento regulado por el presente reglamento y demás normas aplicables.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

Barrenechea del Palacio Legislativo y a través de la Plataforma Virtual Microsoft Teams, acordó por **MAYORIA la APROBACIÓN** del presente dictamen con el voto favorable de los congresistas María Agüero Gutiérrez, Manuel García Correa, José Arriola Tueros, María Acuña Peralta, Digna Calle Lobatón, Nilza Chacón Trujillo, Víctor Flores Ruíz, Noelia Herrera Medina, Pedro Martínez Talavera, Martha Moyano Delgado, Luis Picón Quedo e Hilda Portero López; voto en contra de la congresista Sigrid Bazán Narro; voto en abstención del congresista Guido Bellido Ugarte.

En la misma sesión, se aprobó por unanimidad autorizar la ejecución de los acuerdos sin esperar la aprobación del acta.

b. Admisibilidad del Proyecto de Ley 4927/2023-CR

La iniciativa legislativa presentada cumple con los requisitos generales y específicos establecidos en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, por lo que se procedió a solicitar opiniones y a realizar el estudio correspondiente, asimismo, cabe precisar que en su elaboración se ha considerado el literal e) del numeral 2 del artículo 76 del Reglamento del Congreso, referido a la Agenda Legislativa ³aprobada de conformidad con el artículo 29 ⁴ y las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional. Al respecto, la Vigésima Cuarta Política de Estado "eficiente y

³La Agenda Legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que el debate de los proyectos de ley ahí contenidos tiene prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso.

⁴ Reglamento del Congreso de la República
Artículo 29. (...)

Al inicio del Período Anual de Sesiones, los Grupos Parlamentarios y el Consejo de Ministros presentarán una propuesta detallando los temas y proyectos de ley que consideren necesario debatir y aprobar durante dicho período. El Pleno del Congreso votará la inclusión en la Agenda Legislativa de estos proyectos, incluyéndose en la misma sólo a los que obtengan mayoría simple. El debate de estos proyectos de ley tiene prioridad, tanto en Comisiones como en el Pleno del Congreso, salvo lo dispuesto por el artículo 105 de la Constitución Política del Estado y no impide que puedan dictaminarse y debatirse otros proyectos.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

transparente eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos", expresa en su objetivo:

- (a) Incrementará la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites, así como de la provisión y prestación de los servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantiza a la población.
- (b) Establecerá en la administración pública mecanismos de mejora continua en la asignación, ejecución, calidad y control del gasto fiscal.
- (c) Dará acceso a la información sobre planes, programas, proyectos, presupuestos, operaciones financieras, adquisiciones y gastos públicos proyectados o ejecutados en cada región, departamento, provincia, distrito o instancia de gobierno;
- (d) Pondrá en uso instrumentos de fiscalización ciudadana que garanticen la transparencia y la rendición de cuentas en todas las instancias de gobierno.
- (e) Erradicará la utilización proselitista del Estado y la formación de clientelas.
- (f) Mejorará la capacidad de gestión del Estado mediante la reforma integral de la administración pública en todos sus niveles.
- (g) Reducirá los costos de acceso a los bienes y servicios públicos.
- (h) Revalorará y fortalecerá la carrera pública promoviendo el ingreso y la permanencia de los servidores que demuestren alta competencia y solvencia moral.

II. CONTENIDO DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA

El proyecto normativo⁵ contiene como fórmula legal tres (09) artículos y (05) Disposiciones Complementarias Finales, cuyo texto es:

⁵ El Decreto Supremo N° 007-2022-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa define al "proyecto normativo" como el documento elaborado por una entidad de la Administración Pública, con la finalidad de convertirse en una norma jurídica de alcance general. Su elaboración y tramitación se encuentra sometida a un procedimiento regulado por el presente reglamento y demás normas aplicables.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

"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 "Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para regular las funciones del agente inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmueble" para fortalecer las funciones del agente inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica la propiedad inmueble.

Artículo 2. Alcance 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 del artículo 10 de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Se modifica el artículo 10 de la N.º 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 1º.- 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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

d el 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*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

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*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

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 del artículo 4° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Se modifica el artículo 4° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 4°, 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:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

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

Se modifica el Artículo 76° de la N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en los siguientes términos:

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

"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 del artículo 7° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 7° de la N.° 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 2°, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.*

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

- 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 del artículo 8° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

"Artículo 8°.- 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.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

Artículo 9. Modificación del artículo 90 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.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

SEGUNDA. Carnet de registro de agente inmobiliario

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

TERCERA. Supervisión

La entidad responsable del registro 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".

QUINTA. Reglamentación

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

III. OPINIONES E INFORMACIÓN SOLICITADA Y RECIBIDA

Para la elaboración del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los artículos 22 literales b), 69 y 87 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción ha solicitado opinión a las siguientes entidades:

Cuadro 1

Entidad	Oficio	Fecha de envío
Ministerio de Economía y Finanzas – MEF.	OFICIO N° 1542-2022-2023-CVC-CR	18 de mayo del 2023
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	OFICIO N° 1543-2022-2023-CVC-CR	18 de mayo de 2023
Ministro de Justicia y Derechos Humano	OFICIO N° 1544-2022-2023-CVC-CR	18 de mayo de 2023
Ministro de Justicia y Derechos Humanos	OFICIO N° 433-2023-2024/CVC-CR	17 de enero del 2024
Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo	OFICIO N° 435-2023-2024-CVC-CR	22 de enero del 2024

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción

Para la elaboración del presente dictamen, la Comisión de Vivienda y Construcción ha recibido opinión de las siguientes entidades:

Cuadro 2

Entidad	Oficio	Fecha de envío
Ministerio de Economía y Finanzas – MEF.	OFICIO N° 1304 - 2023 - EF/10.01	23 de junio del 2023
Congreso de la Republica - Oficina de Participación Ciudadana	OFICIO N° 4214-2023-OPC-OM-CR	13 de junio de 2023

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	OFICIO N° 419 -2023-VIVIENDA/DM	19 de julio de 2023
Congreso de la Republica - Oficina de Participación Ciudadana	OFICIO N° 8804-2023-OPC-OM-CR	11 de diciembre de 2023
Congreso de la Republica - Oficina de Participación Ciudadana	OFICIO N° 364-2024-OPC-OM-CR	09 de enero de 2024
Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo	OFICIO N° 255-2024-MTPE/4	05 de enero del 2024

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción

El Proyecto de Ley 4927/2023-CR ha recibido la siguiente opinión:

Según referencia Ministerios de Economía y Finanzas (MEF), ha remitido el Oficio N° 1304 - 2023 -EF/10.01, en cuya virtud adjunta el Informe N° 0538-2023-EF/42.0, mediante el cual, la directora de la Oficina de Asuntos Jurídicos Económicos y Administrativos, concluye que el Ministerio de Economía y Finanzas no resulta competente para emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N° 4927/2022-CR.

El Ministerio de Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo a través del Oficio N° OFICION° 255-2024-MTPE/4 adjunta informe N° 000070-2024-MTPE/4/8 mediante el cual el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, concluye que la propuesta versa sobre regulación de actividades vinculadas al sector de vivienda construcción y saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano cuya rectoría es del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y en consecuencia el Ministerio de Trabajo no es competente para emitir opinión.

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Oficio

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

N° 419-2023-VIVIENDA/DM, adjunta Informe Técnico N° 680-2023-VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, refiriendo que el Proyecto de Ley está compuesto por nueve artículos y cinco Disposiciones Complementarias Finales, que concluye, corresponde ser reevaluado teniendo en consideración las observaciones formuladas, las mismas que son enunciadas en el Análisis del presente Informe." (...)

IV. 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 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N°28882, Ley de simplificación de la Certificación Domiciliaria
- Decreto Supremo N°010-2016-Vienda, 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°295, Código Civil.
- Decreto Supremo N° 010-2016-VIVIENDA, Decreto que aprueba el Reglamento de la ley 29080 Ley de Creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

- Resolución Ministerial N.º 172-2016-Vivienda que aprueba El Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N.º 172-2016-VIVIENDA

V. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

5.1 Competencia de la Comisión de Vivienda y Construcción

Conforme al Plan de Trabajo⁶ de la Comisión de Vivienda y Construcción, correspondiente al Período Anual de Sesiones 2023-2024, esta tiene competencia y funciones en aplicación del principio de especialidad en la materia previsto en el cuarto párrafo del artículo 34 del Reglamento del Congreso⁷.

El objeto de la ley 4927/2022-CR, es modificar la Ley N.º 29080 Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con el fin de fortalecer las funciones del agente inmobiliario y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble a través del cumplimiento de nueve artículos y cinco Disposiciones Complementarias Finales, regulando sus competencias en beneficio de la población.

5.2 Problemática.

La Ley 29080 Ley de Creación del agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, emitida el 11 de septiembre de 2007, y el Decreto Supremo N.º 010-2016-VIVIENDA que aprueba el reglamento de la Ley N.º 29080 publicado el 23 de

⁶ Ver Plan de Trabajo en el siguiente enlace: <https://www.congreso.gob.pe/comisiones2023/Vivienda/sobrelacomision/plan-trabajo/>

⁷ El cuarto párrafo del artículo 34 del Reglamento del Congreso señala que en la conformación de las Comisiones se procura aplicar los principios de pluralidad, proporcionalidad y especialidad en la materia. La distribución de las directivas de las Comisiones respeta la proporcionalidad de los Grupos Parlamentarios que componen el Congreso .

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

junio del 2016 establece el registro de agentes inmobiliarios en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con la finalidad de regular las actividad de las personas naturales y jurídicas que efectúan operaciones inmobiliarias, 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.

En la actualidad se observa con frecuencia, denuncias por diversos medios de comunicación de casos de fraude inmobiliario⁸, bajo diversas modalidades. Siendo los más significativos, los relacionados a personas que infringen las leyes, logrando registrar a través de documentos fraudulentos la transferencia de la propiedad inmueble ante la Superintendencia Nacional de Registro de Propiedad – Sunarp, sin el conocimiento ni consentimiento del propietario legítimo, hecho que se conoce como modalidad de "suplantación de identidad". En algunos de estos casos, notarios públicos, registradores, funcionarios públicos de diversas instancias relacionadas, están involucrados en estos actos ilícitos, y muchos otros son víctimas de personas inescrupulosas que se dedican a este tipo de delitos. Esta problemática se complica más cuando un tercero, adquiere de buena fe la propiedad, confiando en la información de Registros Públicos, hechos que han sido ampliamente tratado en el caso denominado Red Orellana; siendo también de reconocer los avances de prevención implementados por la Superintendencia Nacional de

⁸ <https://elcomercio.pe/noticias/estafas-inmobiliarias/>
<https://panamericana.pe/buenosdiasperu/locales/354324-cuidado-evitar-estafas-inmobiliarias>
https://elcomercio.pe/lima/decenas-de-victimas-denuncian-estafa-al-alquilar-casas-en-la-playa-recomendaciones-para-no-caer-en-estos-enganos-rosa-cueto-huamani-renta-inmuebles-prevencion-noticia/#google_vignette

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

Registro de Propiedad - Sunarp a través de la plataforma digital denominada Alerta Registral⁹.

Por otro lado, también existe el fraude negativo o delito de estafa tipificado en el Código Penal, que refiere una conducta deshonesta de los llamados malos agentes inmobiliarios que, a pesar de estar obligado por ley a proporcionar información fiable y relevante a los compradores o arrendatarios, decide no hacerlo en busca de beneficios propios. Este hecho que devendría en fraude inmobiliario; dado que, en la mayoría de los casos, dicho agente inmobiliario tiene información legal e importante sobre la propiedad que el comprador o arrendatario necesita conocer para tomar una decisión informada y al ocultarse esta información, se conlleva a error al comprador o arrendatario, perjudicando su interés.

El fraude negativo o delito de estafa tiene graves consecuencias legales y financieras tanto para el agente inmobiliario como para el comprador o arrendatario afectado. Por lo tanto, es esencial que a través de una norma el agente inmobiliario actúen de buena fe y proporcione información precisa y completa a sus clientes para evitar cualquier tipo de fraude¹⁰.

Por otro lado, según el Instituto de Estadística e informática INEI¹¹, reporta que las denuncias más frecuentes registradas en el periodo octubre-diciembre 2022 fueron contra

⁹ <https://alertaregistral.sunarp.gob.pe/alerta/Inicio>

¹⁰ <https://seon.io/es/recursos/fraude-inmobiliario/>

¹¹ <http://proyecto.inei.gob.pe/enapres/wp-content/uploads/2023/06/Estad%C3%ADsticas-de-Criminalidad-Seguridad-Ciudadana-y-Violencia.-Enero-Noviembre-2022.pdf>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
 LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
 SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
 MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
 DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
 CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
 REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
 INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
 JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

el patrimonio (87 mil 395), seguido de aquellas contra la seguridad pública (15 mil 394),
 contra la vida, cuerpo y la salud (11 mil 672) y contra la libertad (10 mil 46).

CUADRO Nº 1.2

Perú: Denuncias por comisión de delitos, según delito genérico
 Octubre - Diciembre, 2020 - 2022

Delito genérico	2020 Oct - Dic	2021 Oct - Dic	2022 Oct - Dic	Variación	
				Oct - Dic 2022 / Oct - Dic 2021	
				Absoluta	%
Total	89 723	114 394	131 654	17 260	15,1
Contra el patrimonio	52 725	71 560	87 395	15 835	22,1
Contra la seguridad pública	10 534	15 226	15 394	168	1,1
Contra la vida, el cuerpo y la salud	9 831	10 783	11 672	889	8,2
Contra la libertad	9 725	9 365	10 046	681	7,3
Contra la administración pública	4 227	4 030	3 533	-497	-12,3
Contra la fe pública	641	1 476	1 485	9	0,6
Contra la familia	1 266	1 192	1 027	-165	-13,8
Contra la voluntad popular	62	26	271	245	942,3
Delitos ambientales	157	158	212	54	34,2
Contra la tranquilidad pública	119	76	132	54	69,2
Contra el orden financiero y monetario	124	130	127	-3	-2,3
Contra la humanidad	68	86	84	-2	-2,3
Delitos tributarios	69	73	81	8	11,0
Contra el honor	78	60	68	8	13,3
Contra los derechos intelectuales	53	79	67	-12	-15,2
Contra la confianza y la buena fe en los negocios	7	15	22	7	46,7
Contra el patrimonio cultural	20	37	17	-20	-54,1
Contra el orden económico	12	10	15	5	50,0
Contra el estado y la defensa nacional	4	9	4	-5	-55,6
Contra los poderes del estado y el orden constitucional	1	1	2	1	100,0

Nota: Información 2022 es preliminar.

Fuente: Ministerio del Interior - Sistema de Denuncias Policiales-SIDPOL.

Elaboración: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Según la Constitución Política del Perú vigente que en su artículo 70, que a letra dice: "El
 derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el
 bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no,
 exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley,

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio", Así mismo, el Código Civil del Perú (1984) establece mecanismos para su protección: acción reivindicatoria, tercería de propiedad, entrega de inmueble, título supletorio, prescripción adquisitiva de dominio, proceso de desalojo, entre otros.

Por lo expuesto, es necesario establecer modificaciones a la normativa actual con fines de regular funciones del agente inmobiliario que garantice la seguridad jurídica de la propiedad inmueble y sanciones para los que ocasionan estafas o fraude en el mercado inmobiliario.

5.3 Análisis de las opiniones e información recibidas

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), remitió Oficio N° 1304 - 2023 -EF/10.01, adjuntando Informe N° 0538-2023-EF/42.0, concluye que el Ministerio de Economía y Finanzas no resulta competente para emitir opinión.

El Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo a través del Oficio N.º 255-2024-MTPE/4 adjunta informe N° 000070-2024-MTPE/4/8, concluye que la propuesta versa sobre regulación de actividades vinculadas al sector de vivienda construcción y saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano cuya rectoría es del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y en consecuencia el Ministerio de Trabajo no es competente para emitir opinión.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), ha remitido el Oficio N° 1304 - 2023 - EF/10.01, adjuntando Informe N° 0538-2023-EF/42.0, concluye que el Ministerio de Economía y Finanzas no resulta competente para emitir opinión.

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Oficio N° 419-2023-VIVIENDA/DM, adjunta Informe Técnico N° 680-2023-VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica. Concluyendo que corresponde ser reevaluado teniendo en consideración las observaciones formuladas.

En tal sentido para la elaboración del predictamen se acoge las recomendaciones efectuadas por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento considerándose como ley modificatoria de la Ley N° 29080, lo que también incide en el objeto, se reafirma la principal función que realiza el agente inmobiliario, como es el servicio de intermediación.

Respecto al artículo 4 del Proyecto de Ley se comparte la opinión respecto a la consignación de facultades que podrían devenir del texto propuesto "otras operaciones inmobiliarias" en excesos, como que el agente inmobiliario efectué valorización de inmueble o realice peritajes de valorización de un bien inmueble, labores que ya se encuentran reguladas en la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Y el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias define en su artículo 3 al "perito tasador", siendo que las labores de valuación y peritaje de inmuebles, actividades que realizan personal profesional con suficiencia de probidad y experiencia exigidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

Con respecto artículo 7 del Proyecto de Ley, se mantiene como contrato de intermediación y no como lo propuesto "contrato habilitante" por ser la intermediación la razón de ser del desarrollo del agente inmobiliario.

Con relación al artículo 5 del Proyecto de Ley, que propone modificar el artículo 4 de la Ley N° 29080, se efectúa precisión de que el agente inmobiliario debe cumplir con el requisito de aprobar la malla curricular que será de doscientas cuarenta horas, con fines de concordar Ley y Reglamento con respecto de la Ley 29080 Ley de Creación del agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, desestimando lo propuesto de trescientas ochenta horas ya que no alcanza sustento malla curricular con cursos a adicionar. En lo concerniente a que se constituya una fianza para garantizar la responsabilidad civil devenida del ejercicio y cumplimiento de las operaciones realizadas por los agentes inmobiliarios se desestima por considerarse oneroso y limitativo al desarrollo de la actividad económica del agente inmobiliario.

Por otro lado, el artículo 6 del Proyecto de Ley, propone que, para la renovación de la inscripción en el registro, se apruebe un curso de actualización al menos una vez al año; sin justificar la necesidad de dicha propuesta, en tal sentido a fin de que exista periodicidad y homogenización e impulso a la actividad del agente inmobiliario, se dispone que el ente rector efectúe la capacitación en plazos no mayores a dos años.

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción concluye que el proyecto es viable y se propone la modificación de la ley 29080, "Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para regular las funciones del agente inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica de la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

propiedad inmueble". Bajo estos términos la comisión recomienda la viabilidad del proyecto.

Finalmente, con fecha 12 de abril de 2024, se ha recibido el texto recomendado por el Área de Técnica Legislativa¹² con la fórmula legal, la cual es acogida por esta comisión; el mismo que se presenta como texto sustitutorio.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La aprobación y promulgación de la presente iniciativa legislativa, no le significará ningún tipo de gasto adicional al Estado; para la usuaría o de la ciudadanía, el beneficio de otorgar mayor protección al momento de realizar transacciones inmobiliarias, lo que generaría mayor confianza y seguridad jurídica, disminuyendo el riesgo de caer en fraudes inmobiliarios y protegiendo el derecho a la propiedad; por otra parte, el Estado, tendrá un beneficio que se encuentra en la mejora del control y supervisión del mercado inmobiliario, lo que permitiría reducir la informalidad, así como fomentar el desarrollo de proyectos inmobiliarios de calidad y sostenibles. En conclusión, los beneficios se verían reflejados en términos de seguridad jurídica y fomento del mercado inmobiliario formal y sostenible.

VII. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

El presente Proyecto de Ley, no tiene vicios de inconstitucionalidad ni de ilegalidad, puesto que se enmarca en lo que prescribe el Artículo 1070 de la Constitución Política de Perú, que establece el derecho de iniciativa en la formación de leyes. Además, no deroga ninguna norma actual; por el contrario, busca garantizar la seguridad jurídica del derecho

¹² Toda fórmula legal de los predictámenes debe ser revisados por el Área de Técnica Legislativa, antes de ser sometidos a voto durante las sesiones de las comisiones, recomendación realizada por el Departamento de Comisiones para las Comisiones Ordinarias.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

a la propiedad a través de la regulación y supervisión de la actividad de los agentes inmobiliarios, asegurando el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades y protegiendo los derechos de los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias.

VII. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADOS EN EL ACUERDO NACIONAL

La iniciativa legislativa contenida en el Proyecto de Ley que se presenta está alineada con el Acuerdo Nacional y vinculados con las Políticas de Estado en el objetivo (a) del numeral 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda.

VIII. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

Mediante Resolución Legislativa 002-2022-2023-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2022-2023, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de octubre de 2022. En este sentido, 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.

VIII. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

APROBACIÓN del proyecto de Ley 4927/2022-CR, con el siguiente TEXTO SUSTITUTORIO:

LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo único. Modificación de los artículos 2, 4, 6, 8 y 9 de la Ley 29080, Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Se modifican los artículos 2 — numeral V, e se incorpora a este los numerales VI y VII—, 4 —modificando el numeral 1—, 6, 8 —incorporando los numerales 6, 7, 8 y 9— y 9 — incorporando un párrafo tercero— de la Ley 29080, Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 2. Definiciones

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

[...]

V. Intermediado: persona que contrata con un agente inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias. **Para referirse a un agente inmobiliario, cuando se trate de persona jurídica, se utiliza el término agencia inmobiliaria.**

VI. Contrato de intermediación: acuerdo de voluntades entre el agente inmobiliario y el intermediado. Este contiene:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

- a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios;
- b) la identidad de los propietarios del inmueble;
- c) la identificación de la propiedad con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza;
- d) los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de forma relevante y que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo lo relacionado a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble;
- e) la retribución y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo.

Otros puntos que acuerden las partes.

VII. Publicidad del bien inmueble: esta debe consignar de manera precisa los siguientes aspectos:

- a) La localización del bien inmueble;
- b) el material y estado de conservación del bien inmueble;
- c) las medidas y áreas del bien inmueble;
- d) el número del registro del agente inmobiliario;
- e) el responsable de la comercialización, con la dirección y el teléfono de contacto.

Cualquier otra información pertinente establecida en el reglamento.

Artículo 4. Requisitos de inscripción

El registro como agente inmobiliario se efectúa 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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, cuya malla curricular tendrá una duración no menor de **doscientas cuarenta** horas lectivas, según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

[...]

Artículo 6. Promoción de la capacitación especializada

El Estado **promueve** el dictado del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios a través de la enseñanza en entidades públicas y privadas, **con una frecuencia mínima de una vez cada dos años, de modo virtual o presencial, con la participación de agentes registrados.**

Artículo 8. Infracciones del agente inmobiliario

Las infracciones **del agente inmobiliario**, susceptibles de sanción, son las siguientes:

[...]

6. Autorizar, de forma expresa, que, en su nombre, otras personas (naturales o jurídicas) no inscritas en el Registro de Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento realicen actividades relacionadas con las operaciones de intermediación inmobiliaria.
7. Efectuar publicidad que pueda inducir al engaño a los interesados o en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley.
8. Realizar operaciones y difundir publicidad inmobiliaria sin haber suscrito un contrato de intermediación.

Otras prohibiciones establecidas en el reglamento y en las normas pertinentes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

Artículo 9. Del Registro de Agentes Inmobiliarios

[...]

El Registro de Agente Inmobiliario es intransferible".

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Carné de registro de agente inmobiliario

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento otorgará a cada agente inmobiliario inscrito un Carné que contendrá el nombre, número de documento nacional de identificación (DNI), número de registro, dirección y otros datos que faciliten su identificación.

SEGUNDA. Adecuación del reglamento

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, adecuará el Reglamento de la Ley 29080 Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo 010-2016-VIVIENDA, a las modificaciones dispuestas en la presente ley.



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"**

Dese cuenta.
Plataforma de Sesiones Virtuales.

Lima, 16 de abril de 2024.

**María Agüero Gutiérrez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Construcción**



Firmado digitalmente por:
AGÜERO GUTIERREZ Maria
Antonieta FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/04/2024 12:51:18-0500



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/05/2024 14:55:11-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelfo
Manuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 26/04/2024 12:33:00-0500



Firmado digitalmente por:
PORTERO LOPEZ Hilda
Marleny FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 02/05/2024 10:01:13-0500



Firmado digitalmente por:
MOYANO DELGADO Martha
Lupe FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/04/2024 10:50:08-0500



Firmado digitalmente por:
MARTINEZ TALAVERA Pedro
Edwin FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 27/05/2024 16:29:38-0500



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO
SUSTITUTORIO, PROPONE LA "LEY QUE
MODIFICA LA LEY 29080, "LEY DE CREACIÓN
DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA
REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE
INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"



Firmado digitalmente por:
ARRIOLATUEROS JOSE
ALBERTO FIR 25542661 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/05/2024 16:38:41-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelfo
Manuel FAU 20161748126 soft
Motivo: Doy fe
Fecha: 26/04/2024 12:35:21-0500



Firmado digitalmente por:
CHACON TRUJILLO Nilza
Merly FAU 20161748126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 20/05/2024 12:31:44-0500



Firmado digitalmente por:
ACUÑA PERALTA Maria
Grimaneza FAU 20161748126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/05/2024 11:58:34-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20161748126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/05/2024 11:02:18-0500



Firmado digitalmente por:
PICON QUEDO Luis Raul FAU
20161748126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/05/2024 17:32:28-0500

MP interno

De: Notificacion Sistemas
Enviado el: miércoles, 29 de mayo de 2024 16:08
Para: Lisel Valladares Gutierrez; MP interno
Asunto: Mensaje Usuario Interno - Dictámenes
Datos adjuntos: 249182efbc6cc45849ceed75b28dbe18.pdf

Categorías: Categoría verde

[Solicitante]: lvalladaresg@congreso.gob.pe

[Asunto]: Mensaje Usuario Interno - Dictámenes

[Mensaje]: Reciban mis cordiales saludos, por encargo del señor Secretario Técnico (E) Jorge Arboleda Meneses, remito DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 4927/2022-CR QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO, PROPONE LA “LEY QUE MODIFICA LA LEY 29080, “LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, PARA REGULAR LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE”; en su décima novena sesión ordinaria realizada el martes 16 de abril de 2024, acordó por MAYORÍA la APROBACIÓN. Se remite el dictamen de conformidad a lo establecido en el artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, debido a la demora (dos semana y no firma), por parte de uno de sus integrantes.

[Fecha]: 2024-05-29 16:08:18

[IP]: 192.168.10.219

Su mensaje ha sido recibido.

Por favor, **NO responda a este mensaje**, es un envío automático de una cuenta no supervisada.