

Proyecto de ley aprobado por  
Asamblea General

Montevideo, Marzo 22 de 2006.-



\* \* \* \* \*

REDACTORES:

EDUARDO BALDOVINO

RAÚL CALANDRIA

ROBERTO CÓPPOLA

DR. UGO SOARES NETTO



**Proyecto de ley elaborado por la Comisión Directiva de ADAPI**

**Aprobado por Asamblea General (22 de Marzo de 2006)**

1. (Regulación de actividad). - La presente ley regula la actividad de los Operadores Inmobiliarios, y la actividad inmobiliaria que tenga por objeto mediar, intermediar en el arrendamiento o enajenación, asesorar, gestionar, tramitar, administrar, tasar, promover su venta o compra de inmuebles, construidos o a construir, y establecimientos comerciales por cuenta de terceros.
2. (Ejercicio). - La actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1 de la presente ley será ejercida únicamente por Operadores Inmobiliarios inscriptos y matriculados de acuerdo a la presente ley.
3. (Concepto). - Se considerarán Operadores Inmobiliarios, las personas físicas, jurídicas; y que estén debidamente matriculados e inscriptos en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, el cual se crea por la presente ley, que realicen la actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1.
4. (Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios). - Créase en el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, en el que deberán inscribirse y obtener la matrícula los Operadores Inmobiliarios, que ejercen la actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1.
  - a. El referido registro estará a cargo de una Comisión Administradora integrada por un representante de:
    - i. Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- ii. Ministerio de Economía.
  - iii. Ministerio de Turismo.
  - iv. Y por cuatro (4) operadores inmobiliarios inscriptos y matriculados en el presente registro; uno por cada actividad a desarrollar según literal **e VI, VII, VIII y IX** del artículo N° 5, uno de los cuales debe estar domiciliado fuera del departamento de Montevideo.
5. (*Matrícula*).- Para inscribirse y obtener la matrícula en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, se deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a. Ser ciudadano natural o legal de la República Oriental del Uruguay; y tener residencia permanente en el país durante un período no inferior a los cinco (5) años anteriores a su solicitud de inscripción.
  - b. Ser mayor de edad; y hallarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles;
  - c. Que las empresas unipersonales o representantes de personas jurídicas, posean título universitario de Operador Inmobiliario. Hasta tanto no se expida el primer título universitario de Operador Inmobiliario se deberá poseer alguno de los siguientes títulos: Doctor en Derecho y Ciencias Sociales, Arquitecto, Contador, Economista, Escribano, Ingeniero Agrónomo, Ingeniero Agrimensor, Licenciado en Administración, Rematador Público, o el título de Operador Inmobiliario (expedido por Consejo de Educación Técnico Profesional ex - UTU);
  - d. Constituir domicilio dentro de la República Oriental del Uruguay;



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

e. Constituir y mantener una garantía suficiente, ante el Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, afectado al funcionamiento y mantenimiento de la integridad de la profesión, que avale su solidez patrimonial; el que se categorizará según su antigüedad en el ejercicio de la actividad o profesión inmobiliaria; según la siguiente escala:

- I. Sin antigüedad.
- II. Antigüedad superior a los diez (10) años,
- III. Antigüedad superior a los veinte (20) años,
- IV. Antigüedad superior a los treinta (30) años,
- V. Antigüedad superior a los cuarenta (40) años;

Y de acuerdo al tipo de actividad a desarrollar; según la siguiente escala:

- VI. Administración de Gastos Comunes,
- VII. Administración de Propiedades Inmuebles,
- VIII. Intermediación en la enajenación o el arrendamiento de Inmuebles,
- IX. Promoción para enajenación de inmuebles construidos o a construir;

No obstante lo dispuesto en el presente literal el Operador Inmobiliario queda facultado a afectar bienes a favor del M.V.O.T.M.A. por el valor de las garantías requeridas.

Las empresas de Servicios Turísticos Inmobiliarios que hayan constituido garantía según el Decreto N° 385/94 y modificativas, será tenida en cuenta a los efectos de constituir las garantías dispuestas por el presente literal.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- f. Acreditar estar inscripto en el B.P.S., D.G.I., Caja de Profesionales Universitarios del Uruguay, Caja Notarial.
  - g. No haber sido condenado por delito contra la fé pública, contra la economía y la hacienda pública o contra la propiedad. (Certificado de habilitación judicial).
- 6. (Competencia).**- Al Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, le competen las siguientes funciones:
- a. Registrar y Expedir la matrícula al Operador Inmobiliario.
  - b. Fiscalizar y controlar la actividad inmobiliaria y a los Operadores Inmobiliarios.
  - c. Sancionar los casos de contravención a las disposiciones de la presente ley y a las normas reglamentarias que regulen el ejercicio de la actividad inmobiliaria y del operador inmobiliario de acuerdo a la gravedad de la contravención del Estatuto del Operador Inmobiliario. Dichas sanciones podrán ser impugnadas ante el Juzgado Letrado del domicilio del Operador Inmobiliario.
  - d. Categorizar o clasificar a los Operadores Inmobiliarios, de acuerdo a la fianza prestada, y a la función a desempeñar.
  - e. Rubricar el Libro de Registro de Actividad Inmobiliaria.
  - f. Dar publicidad a las inscripciones o modificaciones en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y las sanciones impuestas a los operadores inmobiliarios por contravención a la presente ley o a la Ley N° 17.250 (Ley de Defensa del Consumidor).

---

**Fundada el 4 de Julio de 1974**

Avda. Daniel Fernandez Crespo N°. 1919  
[www.inmobiliariasadapi.com](http://www.inmobiliariasadapi.com)  
[adapi@adinet.com.uy](mailto:adapi@adinet.com.uy)



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

7. (Inhabilitaciones).- Se inhabilitará a ejercer la actividad inmobiliaria a:
- Incapaces.
  - Inhabilitados judicialmente
  - Suspendidos o excluidos en el ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria
  - Procesados por delito doloso o ultra intencional contra la fe pública contra la economía y la hacienda pública o contra la propiedad.
  - Interdictos o embargados en etapa de vía de apremio (artículo N° 380 del C.G.P.). Se exceptúan los embargos preventivos u ofrecidos en garantía.
8. (Contrato).- Los Operadores Inmobiliarios regularán sus derechos y obligaciones por el contrato o mandato, que suscribirá por escrito con el comitente y se establecerá el encargo de uno o más de los negocios mencionados en el artículo N° 1 de la presente ley, sin que exista entre ambos vínculo de dependencia o sociedad. Inscribiendo dicho contrato en el Libro de Registro de Actividad Inmobiliaria, so pena de nulidad.
9. (Contenido).- El contrato referido, deberá constar por escrito y contener necesariamente la identificación del operador inmobiliario, tareas, negocios pretendidos y las modalidades de la contratación, importe de los gastos. Las partes podrán pactar la autorización exclusiva del comitente al operador inmobiliario y el plazo de vigencia, sin perjuicio de su renovación, la cual no podrá ser automática.
10. (Honorarios).- El Operador Inmobiliario debidamente inscripto, registrado y matriculado tiene derecho al cobro de honorarios, a la parte que le comete el

---

**Fundada el 4 de Julio de 1974**

Avda. Daniel Fernandez Crespo N°. 1919  
[www.inmobiliariasadapi.com](http://www.inmobiliariasadapi.com)  
[adapi@adinet.com.uy](mailto:adapi@adinet.com.uy)



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

encargo, sólo si el negocio pretendido se concluye por efecto de su intervención. Se entiende por conclusión el perfeccionamiento del contrato definitivo o en su caso del negocio preliminar. Los honorarios que deberán abonarse por las partes; podrá pactarse libremente. En su defecto se fijará por el Arancel correspondiente; por usos y costumbre o judicialmente. Los honorarios se deben aunque el negocio no se realice por una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el Operador Inmobiliario, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo. Interviniendo un solo operador, éste tendrá derecho a percibir honorarios de cada una de las partes; si intervinieren más de un operador, cada uno tendrá derecho a exigir honorarios a su comitente, salvo acuerdo en contrario. El operador por cuya culpa se anulare o resolviera un negocio o se frustrare la operación encomendada, perderá el derecho a la remuneración y a que se le reintegren los gastos convenidos y realizados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que hubiere lugar.

11. (Prescripción).- El derecho al cobro de honorarios emergentes de la actividad inmobiliaria o de su cometido efectivamente realizado, se extingue por prescripción a los dos (2) años de su exigibilidad.
12. (Derechos).- Son derechos de los Operadores Inmobiliarios:
  - a. Ser los únicos en realizar las actividades inmobiliarias referidas en el artículo N° 1 y reclamar el cobro de honorarios por realizar dicha actividad.
  - b. Desarrollar su actividad con la liberalidad de una profesión.
  - c. Percibir gastos del comitente del negocio y honorarios.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- d. Recabar directamente de las oficinas públicas, bancos, entidades del Estado y particulares, los informes y certificados necesarios para el fiel cumplimiento de su actividad.
  - e. Efectuar tasaciones o avalúos periciales, informando el valor de mercado de inmuebles particulares, oficiales, judiciales o extrajudiciales, de establecimientos comerciales, y de precios de arrendamiento.
  - f. Desempeñarse como Prestadores de Servicios Turísticos Inmobiliarios o integrar empresas que realicen dicha actividad.
  - g. Prestar fianza por una de las partes.
  - h. Solicitar por escrito las propuestas u ofertas de un negocio encomendado.
- 13.** (*Obligaciones*).- Son obligaciones de los Operadores Inmobiliarios debidamente matriculados y registrados:
- a. Proponer los negocios con exactitud, claridad y en idioma español.
  - b. Consignar su número de matrícula, en toda documentación y publicidad o negocio que realicen.
  - c. Convenir por escrito con el comitente gastos, honorarios, forma de satisfacerlos, condiciones y demás instrucciones del negocio en que intervendrá.
  - d. Comunicar a las partes las circunstancias que obren en su conocimiento relativas a la valoración y seguridad del negocio, o que puedan influir sobre la conclusión del mismo.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- e. Llevar Libro de Registros de Actividad Inmobiliaria, en el cual se registrará la actividad referida en el artículo N° 1, cuando intervenga el Operador Inmobiliario y el contrato con su comitente.
- f. Realizar publicidad precisa e inequívoca, evitándose toda información que pueda inducir a errores. Siendo aplicable lo dispuesto por el Capítulo IX de la ley N° 17.250.

### 14. (*Prohibiciones*).- Está prohibido a los Operadores Inmobiliarios:

- a. Aceptar encargos, si les consta que el comitente otorgó con anterioridad a la concreción del mismo negocio a otro Operador Inmobiliario; sin antes solicitar por escrito la revocación del vigente.
- b. Retener indebidamente documentación o valores que pertenezcan a sus comitentes.
- c. Procurar clientes por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y la probidad de la profesión.
- d. Representar a ambas partes intervinientes en un negocio, si éstas no han sido debidamente notificadas de su doble función.
- e. Contratar para sí, su cónyuge o sus asociados directa o indirectamente y con ascendientes o descendientes hasta el primer grado, en los negocios encargados por su comitente, salvo que éste preste su consentimiento por escrito.
- f. Permitir expresa o tácitamente que su nombre y matrícula sea utilizado por terceros.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

g. Ejercer actos inherentes a la actividad inmobiliaria cuando estén inhabilitados.

15. (*Régimen sancionatorio*).- El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios iniciará procedimientos de oficio o a instancia de denuncia por escrito de cualquier persona. El procedimiento para la aplicación de sanciones deberá observar la estructura del proceso extraordinario (Art. N° 346 C.G.P.), dándose vista a las partes involucradas y posibilitándose el pleno ejercicio del derecho de defensa con articulación de descargos por los afectados. Contra la decisión del Registro, cabe el recurso de aclaración, ampliación, revisión y apelación ante el Juzgado de Paz del domicilio del operador inmobiliario. Las sanciones se graduarán de acuerdo a la gravedad de la infracción y a los antecedentes del infractor, de acuerdo a lo que se establece por la presente ley.

16. (*Clase de sanciones*).- Las sanciones disciplinarias (sin perjuicio de las sanciones penales que puedan corresponder) que se aplicarán a los Operadores Inmobiliarios por las infracciones establecidas en la presente ley, serán las siguientes:

a. Apercibimiento.

i. **Privado.**

ii. **Público.** De acuerdo con la gravedad del hecho, que deberá ser objeto de reglamentación.

b. Multa de hasta 75.000,00 UI (Setenta y cinco mil Unidades Indexadas).

c. Suspensión de hasta dos (2) años en el ejercicio de la matrícula.

d. Revocación de la matrícula.

---

**Fundada el 4 de Julio de 1974**

Avda. Daniel Fernandez Crespo N°. 1919

[www.inmobiliariasadapi.com](http://www.inmobiliariasadapi.com)

[adapi@adinet.com.uy](mailto:adapi@adinet.com.uy)



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- 17.** (Apercibimiento y multa).- Serán sancionados con apercibimiento o multa, aquellos operadores inmobiliarios que infrinjan las normas establecidas en los artículos N° 13, N° 14, de la presente ley.
- 18.** (Suspensión).- Serán suspendidos en la habilitación de su matrícula los operadores inmobiliarios que:
- Infrinjan las normas de conducta enumeradas en el Artículo N° 13, N° 14.
  - Hayan sido sancionados en los tres (3) últimos años al del ejercicio, con más de dos (2) multas e incurran en algún acto que merezca una sanción similar.
  - Hayan sido condenados a la pena establecida en el artículo N° 77 del Código Penal.

La suspensión podrá ordenarse o levantarse en cualquier estado de los procedimientos.

- 19.** (Revocación).- Se les revocará la matrícula de operador inmobiliario cuando:
- No se mantenga o no se constituya fianza de acuerdo a lo dispuesto por el artículo N° 5 literal e) de la presente ley.
  - Haya sido sancionado en los últimos cinco años con más de dos suspensiones, sin perjuicio de la elevación de antecedentes a la Justicia competente si hubiere lugar.
  - Haya sido condenado por delito doloso o ultra intencional contra la fe pública contra la economía y la hacienda pública, contra la propiedad, a cuyos efectos el Juez de la causa deberá comunicar al Registro Nacional de Operador Inmobiliario.



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

- d. En caso de reincidencia en la suspensión en los últimos diez (10) años y con la gravedad pertinente, se podrá solicitar la revocación de la matrícula por parte del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios.
20. (Comunicación).- Los Jueces y Tribunales comunicarán al Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, las inhabilitaciones, declaración de incapacidad, los procesados con prisión y los delitos dolosos o ultra intencionales contra la fe pública contra la economía y la hacienda pública, contra la propiedad.
21. (Informalidad).- Las personas físicas, representantes de personas jurídicas que no sean Operadores Inmobiliarios realicen o ejerzan actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1; serán castigados con seis (6) meses de prisión a cuatro (4) años de penitenciaría, sin perjuicio de la aplicación de una multa de 75.000,00 UI por el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios.
22. (Justicia).- En caso que el Operador Inmobiliario o su representante incurran en las conductas previstas en los artículos N° 167, (Usurpación de título); N° 191 (Quebrantamiento de la pena de inhabilitación para cargos) y N° 347 (Estafa) del Código Penal, deberán elevarse los antecedentes a la Justicia competente, y quedarán registrados sus antecedentes en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios.
23. (Disposición transitoria).- Las personas físicas o jurídicas que a la fecha de promulgación de la presente ley, acreditaran dentro de un plazo de 90 días corridos y perentorios, el ejercicio efectivo e ininterrumpido de la Actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1 de la presente Ley, durante cuatro (4) años inmediatos anteriores, serán inscriptos en el Registro Nacional de Operador



## ASOCIACION DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES INMUEBLES

---

Inmobiliario del M.V.O.T.M.A., con prescindencia del requisito establecido en el literal c) del artículo N° 5 de la presente Ley, mediante exhibición de las constancias de inscripción y estar al día con el pago en el B.P.S., D.G.I., Planilla de Trabajo y en su caso Caja de Profesionales Universitarios del Uruguay y Caja Notarial.-

- 24.** (Reglamentación).- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días posteriores a su entrada en vigencia.

