



CÁMARA
INMOBILIARIA
URUGUAYA



Ante Proyecto de Ley Intermediación y Gestión Inmobiliaria.

- 1°. **(Regulación de actividad).**- La presente ley regula la actividad inmobiliaria y la de los Operadores Inmobiliarios, que tenga por objeto intermediar en el arrendamiento o enajenación, asesorar, gestionar, tramitar, administrar, promover su venta o compra de inmuebles, construidos o a construir y/o los derechos que sobre ellos recayeren, y establecimientos comerciales, por cuenta de terceros.
- 2°. **(Ejercicio).**- La actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1 será ejercida únicamente por Operadores Inmobiliarios inscriptos y matriculados de acuerdo a la presente ley.
- 3°. **(Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).**- Créase bajo la órbita del (Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o Ministerio de Turismo y Deporte, o Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o Ministerio de Economía y Finanzas); el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, en el que deberán inscribirse y obtener la matrícula los Operadores Inmobiliarios, que ejerzan la actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1.
El referido registro estará a cargo de una Comisión Administradora integrada por un representante de:
 - i. Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
 - ii. Ministerio de Economía y Finanzas.
 - iii. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.
 - iv. Ministerio de Turismo y Deporte.
 - v. Y por cinco (5) operadores inmobiliarios y sus respectivos suplentes, inscriptos y matriculados en el presente registro, designados por el Sector Privado Inmobiliario; conforme al Decreto que reglamentará la presente ley; durarán dos (2) años en sus cargos, no pudiendo ser designados por períodos consecutivos, debiendo permanecer en sus funciones hasta la toma de posesión de los nuevos representantes.
- 4°. **(Concepto).**- Se considerarán Operadores Inmobiliarios, las personas físicas, o 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.
- 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; con 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 los titulares de empresas unipersonales o representantes de personas jurídicas, posean título universitario de Operador Inmobiliario.;
 - d. Constituir domicilio dentro de la República Oriental del Uruguay;
 - e. Constituir y mantener una garantía suficiente, ante el Ministerio (Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o Ministerio de Turismo y Deporte, o Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o Ministerio de Economía y Finanzas), 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, o con antigüedad inferior a los cinco (5) años,
 - ii. Antigüedad superior a los cinco (5) años,
- Y de acuerdo al tipo de actividad a desarrollar; según la siguiente escala:
- iii. Administración de Gastos Comunes,
 - iv. Administración de Propiedades Inmuebles,
 - v. Intermediación en la enajenación o el arrendamiento de Inmuebles, o de sus derechos emergentes,
 - vi. Promoción para enajenación de inmuebles construidos o a construir;
- No obstante lo dispuesto en el presente literal el Operador Inmobiliario queda facultado a gravar bienes a favor del (Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o Ministerio de Turismo y Deporte, o Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o Ministerio de Economía y Finanzas) 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.
- f. Acreditar estar inscripto ante organismos tributarios y/o de previsión social, y en su caso Caja de Profesionales Universitarios del Uruguay, Caja Notarial.
 - g. No haber sido condenado por delito contra la fe pública, o contra la propiedad. (Certificado de habilitación judicial).

6°. (Competencia).- Al Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, le competen las siguientes funciones:

- a. Expedir y Registrar 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, a las normas reglamentarias que regulen el ejercicio de la actividad inmobiliaria y del operador inmobiliario y del Estatuto del Operador Inmobiliario de acuerdo a la gravedad de la contravención. Dichas sanciones podrán ser impugnadas ante el Juzgado de Paz Departamental del domicilio del Operador Inmobiliario.
- d. Categorizar o clasificar a los Operadores Inmobiliarios, de acuerdo a la función a desempeñar y la fianza.
- e. 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).

7°. (Inhabilitaciones).- Se inhabilitará a ejercer la actividad inmobiliaria a:

- a. Incapaces.



CÁMARA
INMOBILIARIA
URUGUAYA



- b. Inhabilitados judicialmente
 - c. Suspendidos o excluidos en el ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria
 - d. Procesados por delito doloso o ultra intencional contra la fe pública o contra la propiedad.
- 8°. **(Contrato).**- Los Operadores Inmobiliarios regularán sus derechos y obligaciones por el contrato de mediación o de 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, mediante el pago de honorarios.
- 9°. **(Contenido).**- El contrato referido, deberá 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, de la parte o las partes que le cometen el encargo, sólo si el negocio pretendido se concluye por efecto de su intervención. Se entiende por conclusión del negocio encomendado el otorgamiento de cualquier contrato preliminar o del contrato definitivo. Se presume que la conclusión del negocio es resultado de la actividad de mediación del Operador Inmobiliario, si además de haberse otorgado el contrato de mediación por escrito la o las partes han firmado documento en que conste haber visitado el bien objeto del contrato preliminar o definitivo. 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. La determinación judicial de los honorarios, así como la reclamación de su cobro, se efectivizará, sin conciliación previa, por el procedimiento previsto en el Artículo N° 321 del Código General del Proceso, en todos los casos, cualquiera sea la cuantía reclamada, ante el Juzgado de Paz Departamental del domicilio especial del obligado fijado en el contrato de mediación, o de mandato; o en el lugar de ubicación del bien objeto del contrato preliminar o definitivo. Los honorarios se deben aunque el negocio no se realice por una de las partes, o aún en el caso de frustrarse por causa no imputable al Operador Inmobiliario, o cuando iniciada la negociación, 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 que por causa que le sea imputable provocase que se anulare o resolviera un contrato o frustrase 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. La prescripción

extintiva se interrumpe por la sola presentación judicial de la demanda reclamando honorarios.

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.
- 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. 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. 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.
- d. 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.
- 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



CÁMARA
INMOBILIARIA
URUGUAYA



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).- El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios podrá sancionar disciplinariamente, a los Operadores Inmobiliarios con apercibimiento, multa, suspensión o revocación en el ejercicio de la matrícula; (sin perjuicio de las sanciones penales que puedan corresponder).

17°. (Apercibimiento y multa).- El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios sancionará con apercibimiento o multa, a aquellos que infrinjan las normas establecidas en los artículos N° 13 o N° 14, de la presente ley, y que 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).

18°. (Suspensión).- El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios podrá suspender en la habilitación en el ejercicio de su matrícula de hasta dos (2) años a los operadores inmobiliarios que:

- a. Infrinjan las normas de conducta enumeradas en el Artículo N° 13, N° 14.
- b. 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.
- c. 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).- El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios podrá revocar la matrícula de operador inmobiliario cuando:

- a. No se mantenga o no se constituya fianza de acuerdo a lo dispuesto por el artículo N° 5 literal e) de la presente ley.
- b. 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.
- c. Haya sido condenado por delito doloso o ultra intencional contra la fe pública, o contra la propiedad, a cuyos efectos el Juez de la causa deberá comunicar al Registro Nacional de Operador Inmobiliario.
- d. En caso de reincidencia en la suspensión en los últimos diez (10) años y con la gravedad pertinente, se podrá revocar la matrícula.

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, o contra la propiedad.

- 21°. (Informalidad).**- Las personas físicas y/o 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 acrediten dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días corridos y perentorios, a la fecha de promulgación de la presente ley, el ejercicio efectivo e ininterrumpido de la Actividad inmobiliaria referida en el artículo N° 1 de la presente Ley, durante dos (2) años en los últimos cinco (5) años; serán inscriptos en el Registro Nacional de Operador Inmobiliario del (Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o Ministerio de Turismo y Deporte, o Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o Ministerio de Economía y Finanzas), 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 de sus obligaciones tributarias y/o previsionales y en su caso Caja de Profesionales Universitarios del Uruguay y Caja Notarial. Mientras que no se expida el primer título universitario de Operador inmobiliario y hasta un plazo de cinco (5) años a partir de la promulgación de la presente Ley están facultados a inscribirse y obtener la matrícula, las personas que posean alguno de los siguientes títulos universitarios: 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, u otro equivalente reconocido).
- 24°. (Reglamentación).**- Esta ley comienza su vigencia con su promulgación por el Poder Ejecutivo, sin perjuicio de su reglamentación por éste en las cuestiones pertinentes dentro de los siguientes noventa (90) días.

Montevideo, Octubre 25 de 2006.-

Siguen Firmas por Orden Alfabético

Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles. (ADAPI)





CÁMARA
INMOBILIARIA
URUGUAYA



Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este. (ADIPE)



Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios. (ANRCI)



Cámara Inmobiliaria de Maldonado. (CIDEM)



Cámara Inmobiliaria Uruguaya. (CIU)



Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal. (CAPH)



Exposición de motivos.

La actividad y los actores inmobiliarios, necesitan una regulación.

En un país donde lo que se busca es la estabilidad como forma de atraer inversiones, donde el propietario, interesado, inquilino, etc. encuentre la tranquilidad de ánimo donde su confianza se convierta en responsabilidad por parte de los que formalizarán su oferta, entendemos que aquellos que prestan servicios inmobiliarios deben ofrecer y vender una imagen de seguridad y confiabilidad. Debiéndose establecer normas precisas, claras y la formalización de la práctica regular de la intermediación como trabajo, así como una optimización de la actividad desarrollada.

Los actores que intervienen de dicha prestación de servicios, hoy; no necesitan registro, ni profesión, ni solidez, ni conocer claramente las reglas del sistema, incluso sin brindar garantías a los usuarios. Es así, que entendimos necesario crear una regulación efectiva y que verse e integre las diferentes profesionalizaciones, dentro de la actividad inmobiliaria en su conjunto y como un todo.

Asimismo el proyecto oportunamente estudiado, y que fuera modificado sustancialmente en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes, no refleja en lo medular lo que entendimos imprescindible que debería contemplar en su conjunto a nuestra actividad.

Por ello, en un hecho histórico y sin precedentes; las Asociaciones, Cámaras, y Colegios, ofrecemos y ponemos a consideración el presente proyecto de ley que intenta de un modo, claro y preciso; normativizar la operativa inmobiliaria integral. Permitiendo establecer claras reglas de juego y fundamentalmente obligándonos a defender a nuestros clientes, ofreciéndoles el compromiso de profesionalizarnos, llevando adelante un Registro donde converjan todos los intereses de los más diversos actores y a prestar aval por nuestra actividad, he aquí donde radica la gran diferencia entre una regulación efectiva y una eficaz.

Presentes la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles (ADAPI), Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este (ADIPE), Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios (ANRCI), Cámara Inmobiliaria de Maldonado (CIDEM), Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU) y el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal (CAPH); compareciendo conjuntamente ante el Poder Ejecutivo, en el Ministerio de Turismo y Deporte; en la persona del Dr. Héctor Lescano, a los efectos de ratificar nuestro deseo de tener una regulación estatutaria precisa e integral, entregando el ante – proyecto de ley, a los efectos que se remita en forma inmediata para su posterior tratamiento, y aprobación parlamentaria, transformándose en Ley.

Nuestra intención es la de colaborar participando, poniéndonos a disposición a los efectos de establecer comisiones inter - institucionales con el fin de establecer un diálogo fluido entre aquellos que deben votarla y quienes deben interpretarla.

Por ello y por mucho más quedamos a su servicio.