

# **Marco normativo del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda – Ley 29080 y su Reglamento**

En setiembre del 2007 se publica la Ley 29080 – Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda y en julio del 2016 se publica el su nuevo reglamento, en el que se establecen los requisitos, procedimientos e impedimentos para la inscripción y renovación, entre otros aspectos.

## **Ley 29080 – Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

El 11 de setiembre de 2007, se publicó en el diario El Peruano la [Ley 29080 – Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento](#), la cual indica que a los tres (03) años de publicada dicha ley, la inscripción en este registro es obligatoria para todos los agentes inmobiliarios.

El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene.

Si bien la ley establece los requisitos para inscribirse en el registro, estos se desarrollan con mayor detalle en el reglamento, estableciendo además el procedimiento de inscripción, plazo de vigencia, procedimiento de renovación del registro e impedimentos para el registro, entre otros.

## **Decreto Supremo 010-2016-VIVIENDA Reglamento de la Ley 29080**

El 23 de julio del 2016 se publica el [nuevo Reglamento de la Ley 29080](#), derogando el Decreto Supremo N° 004-2008-VIVIENDA del reglamento anterior y sus modificatorias.

El artículo 9 de este reglamento, establece los siguientes requisitos para la inscripción en el registro de agentes inmobiliarios:

## Requisitos para personas naturales

- a. El FIR debidamente llenado.
- b. Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.
- c. La Declaración Jurada del Agente Inmobiliario de encontrarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles.
- d. La Declaración Jurada de domicilio, de acuerdo a lo regulado en la Ley N° 28882, Ley de Simplificación de la Certificación Domiciliaria.
- e. La fotocopia simple del Documento Nacional de Identidad – DNI del Agente Inmobiliario.
- f. La fotocopia simple del Registro Único de Contribuyente – RUC del Agente Inmobiliario.
- g. El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.
- h. Dos fotografías a color tamaño pasaporte en fondo blanco, actuales, sin retoques ni alteraciones.

## Requisitos para personas jurídicas

- a. El FIR debidamente llenado.
- b. El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- c. El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- d. La fotocopia simple del RUC.
- e. La fotocopia simple del DNI del Representante Legal.
- f. La fotocopia simple del DNI de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- g. Las fotocopias simples de los contratos de trabajo o del acto jurídico que acredita la subordinación entre la persona jurídica y los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- h. Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.
- i. El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas, de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir, en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.

Solo aquellos representantes legales que tienen la inscripción en Registro como Persona Natural pueden solicitar la inscripción de la persona jurídica que representan.

## Procedimiento para la inscripción

El artículo 10 del reglamento establece el procedimiento para la inscripción en el registro:

1. Los documentos se presentan a la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo de VIVIENDA. Los solicitantes que residen en el interior del país, presentan los documentos por correo certificado.
2. La DGPRVU verifica la documentación presentada, de acuerdo a los documentos señalados en el artículo precedente y de estar conformes, evalúa la misma y autoriza a la inscripción en el Registro.
3. En caso de incumplimiento de alguno de los requisitos, la DGPRVU, en un plazo de cinco (05) días hábiles de recibida la solicitud, notifica al solicitante en el domicilio señalado en el FIR o en la Declaración Jurada de Domicilio; de no subsanarse dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, se tiene por no presentada su solicitud, por lo que se devuelve la documentación al solicitante cuando se apersona a reclamarla.
4. El procedimiento para la inscripción en el Registro es de treinta (30) días hábiles, computados a partir de la fecha de recepción del expediente.
5. Cuando haya alguna variación en los datos declarados en la inscripción o en la documentación presentada, se solicita la modificación de los mismos en un plazo de cinco (05) días hábiles. VIVIENDA puede exigir la ampliación, aclaración o actualización de la información proporcionada.

## Vigencia de la inscripción en el registro

El artículo 11 del reglamento establece que la inscripción en el Registro tiene una vigencia de tres (03) años, computados a partir de la fecha de emisión de la constancia de inscripción.

## Renovación de la inscripción en el registro

El artículo 16 del reglamento establece que el Agente Inmobiliario, a fin de continuar realizando operaciones inmobiliarias de intermediación, solicita la renovación de su inscripción en el Registro dentro de los treinta (30) días calendario antes de la fecha de su vencimiento, con un procedimiento similar al del registro, en lo que corresponde.

El artículo 17 del reglamento establece que para la renovación de la inscripción en el Registro, el Agente Inmobiliario presenta lo siguiente:

- a. Los documentos establecidos artículo 9 del Reglamento (similares a los indicados en el procedimiento de inscripción original).
- b. Acreditar haber adquirido, con fecha posterior a su inscripción, conocimientos relacionados con la actividad inmobiliaria, como mínimo

cuarenta (40) horas lectivas, a través de constancias, certificados de capacitación o de actualización, otorgados por instituciones educativas de enseñanza superior, asociaciones de Agentes Inmobiliarios, Colegios Profesionales u otras instituciones públicas o privadas.

- c. Declaración Jurada de no tener deuda pendiente con VIVIENDA por concepto de multas provenientes de sanciones.

La vigencia de la renovación es de tres (03) años y están impedidos de renovarla los Agentes Inmobiliarios a los que se les haya cancelado la inscripción del Agente Inmobiliario por sanción.

## Impedimentos para la inscripción

El artículo 12 del reglamento establece que están impedidos para la inscripción:

- a. El que no pueda ejercer sus derechos civiles.
- b. El incapaz absoluto y relativo, de acuerdo a los artículos 43 y 44 del Código Civil.
- c. El deudor sometido a procedimiento concursal.
- d. El Agente Inmobiliario sancionado con la cancelación definitiva del Registro.
- e. Los miembros del Poder Judicial y del Ministerio Público.
- f. La persona jurídica con falta de pluralidad de socios, conforme al artículo 4 de la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades.
- g. La persona jurídica cuyos socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales hayan sido sancionados en su actuación como personas naturales.
- h. Los socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales de una persona jurídica que haya sido sancionada.