

# A

# ACTUALIDAD JURIDICA

INFORMACIÓN ESPECIALIZADA PARA ABOGADOS Y JUECES

TOMO 207  
FEBRERO 2011

## ESPECIAL

### VIGENCIA DEL CÓDIGO PROCESAL PENAL PARA DELITOS COMETIDOS POR FUNCIONARIOS PÚBLICOS

¿DEBE EL JUEZ "ADMINISTRAR JUSTICIA" AUN CUANDO NO EXISTE NORMA JURÍDICA APLICABLE AL CASO CONCRETO?

EL IMPEDIMENTO DE SALIDA COMO MEDIDA EXCEPCIONAL EN EL PROCESO DE ALIMENTOS

EL ALLANAMIENTO Y REGISTRO DOMICILIARIO EN EL CÓDIGO PROCESAL PENAL DE 2004

PARÁMETROS PARA EVALUAR LA CONSTITUCIONALIDAD DE LOS DECRETOS DE URGENCIA

EL DERECHO AL PLAZO RAZONABLE COMO CONTENIDO IMPLÍCITO DEL DERECHO AL DEBIDO PROCESO

EL CONTROL DIFUSO EN MATERIA TRIBUTARIA: EL CRITERIO DE LA SUNAT

LA REPOSICIÓN EN SEDE LABORAL:  
A PROPOSITO DEL RECIENTE PLENO JURISDICCIONAL LABORAL DE CHICLAYO

EL PROCESO ABREVIADO LABORAL EN EL NUEVO PROCESO DE TRABAJO COMO VÍA IGUALMENTE SATISFACTORIA

EL TRATAMIENTO DEL CONTRATO DE CONSUMO Y DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL CÓDIGO DEL CONSUMIDOR

41

EN ESTE NÚMERO ESCRIBEN

### AUTORES

ENTRE OTROS:

Luis Lamas Puccio  
Julio F. Mazuelos Coello  
Gustavo Beramendi Galdós  
María del Carmen Arana Courrejolles  
Daniel Echaiz Moreno  
Rolando Castellares Aguilar  
César Puntriano Rosas  
Juan Carlos Ruiz Mollada  
María Elena Guerra Cerrón  
Paula Siverino Bavio

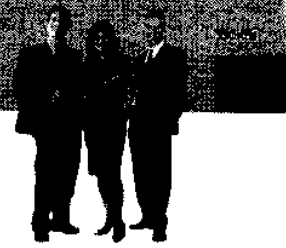
GACETA  
JURIDICA



ISSN 1812-9552







## La formalización del agente inmobiliario

Daniel

ECHAIZ MORENO\*

### MARCO NORMATIVO

- Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ley N° 29080 (11/09/2007).
- Reglamento de la de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, Decreto Supremo N° 004-2008-VIVIENDA (16/02/2008).

Desde el pasado viernes 10 de diciembre de 2010 es obligatoria la inscripción de quienes actúan como agentes inmobiliarios en el Perú en el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante, Ministerio de Vivienda), en virtud de la Ley N° 29080 que data de hace más de tres años. Se calcula que solo en Lima hay más de ocho mil agentes inmobiliarios; por su parte, 1436 ya se inscribieron en el referido registro administrativo (1250 personas naturales y 186 personas jurídicas). Dicha norma legal marca un antes y un después en la materia: antes simplemente no existía legislación específica aplicable al agente inmobiliario; por el contrario, a partir de ella se formaliza su actividad, se establecen los alcances de esta, se promueve la capacitación del agente inmobiliario, se depura el mercado y se fortalece la imagen de aquel.

No cabe duda de que hoy en día la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria transitan por una etapa de sólido crecimiento en nuestro país; basta apreciar que, en la zona comercial de Gamarra, el metro cuadrado llega a venderse a US\$ 10 000. Ello viene de la mano con que la tasa de interés bancario por crédito hipotecario se sitúa incluso por debajo del 9%, la compraventa en planos abarata los costos en 15%, solo en el primer trimestre de este año los créditos hipotecarios en soles han crecido a una tasa anual del 47% y, durante el 2009, se colocaron más de 14 000 nuevas viviendas en Lima y Callao. Tal bonanza —que dista de la crisis hipotecaria subprime que remeció Estados Unidos en el 2007— propicia, como siempre, que algunos seudo agentes inmobiliarios abusen de incautos clientes, por lo que el Estado toma cartas en el asunto y establece el aludido registro.

*En virtud de la Ley N° 29080, a partir del 10 de diciembre de 2010 es obligatorio que los agentes inmobiliarios que actúan en nuestro país estén inscritos en el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a fin de estar acreditados por tres años, susceptibles de renovación, para realizar las operaciones inmobiliarias propias de sus funciones. Así, en el presente artículo se explica el sustento de dicha acreditación, los requisitos que deben cumplir tanto las personas naturales como las jurídicas para inscribirse en el referido registro, el trámite de inscripción, así como el de renovación.*

TEMA RELEVANTE

El Estado acredita al agente inmobiliario a través de su inscripción ante el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda. La inscripción es obligatoria para las "personas naturales o jurídicas que realizan operaciones inmobiliarias dentro del territorio nacional, a cambio de una contraprestación económica", entendiéndose que hay habitualidad en la actividad comercial y que la misma es onerosa. La acreditación tiene una vigencia de tres años, computada a partir de la fecha del registro, por lo que deberá procederse a la renovación sucesiva cada tres años. El trámite de inscripción (y, en su caso, de renovación) es gratuito, debiendo presentarse el Formulario de Inscripción y Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario (FIR), marcando la opción que corresponda y el mismo que aparece colgado en la página web: <[http://www.vivienda.gob.pe/dnv/docs/GA5\\_Formulario.pdf](http://www.vivienda.gob.pe/dnv/docs/GA5_Formulario.pdf)>.

Cuando el solicitante de la inscripción es una persona natural, los requisitos son los siguientes: copia certificada de la constancia del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios (el cual tendrá una duración mínima de 200 horas lectivas y será ofrecido por las instituciones acreditadas); declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles (por ejemplo: no ser menor de edad o no sufrir pena que lleve anexa la interdicción civil); copia certificada del documento nacional de identidad (la certificación es realizada por el propio Ministerio de Vivienda, pudiendo presentarse optativamente una copia legalizada ante Notario Público); copia (simple) del Registro Único de Contribuyente (emitido por la Sunat); declaración jurada del domicilio (ya no es exigible el certificado domiciliario); constancia (en original) de no registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria (expedido por el Registro Nacional de Condenas del Poder Judicial); y dos fotografías tamaño pasaporte en fondo blanco.

Cuando el solicitante de la inscripción es una persona jurídica, los requisitos son los siguientes: copia literal de la Partida Registral expedida por Registros Públicos, donde se encuentre inscrita la persona jurídica; nombre del representante legal (usualmente será el gerente general) y vigencia

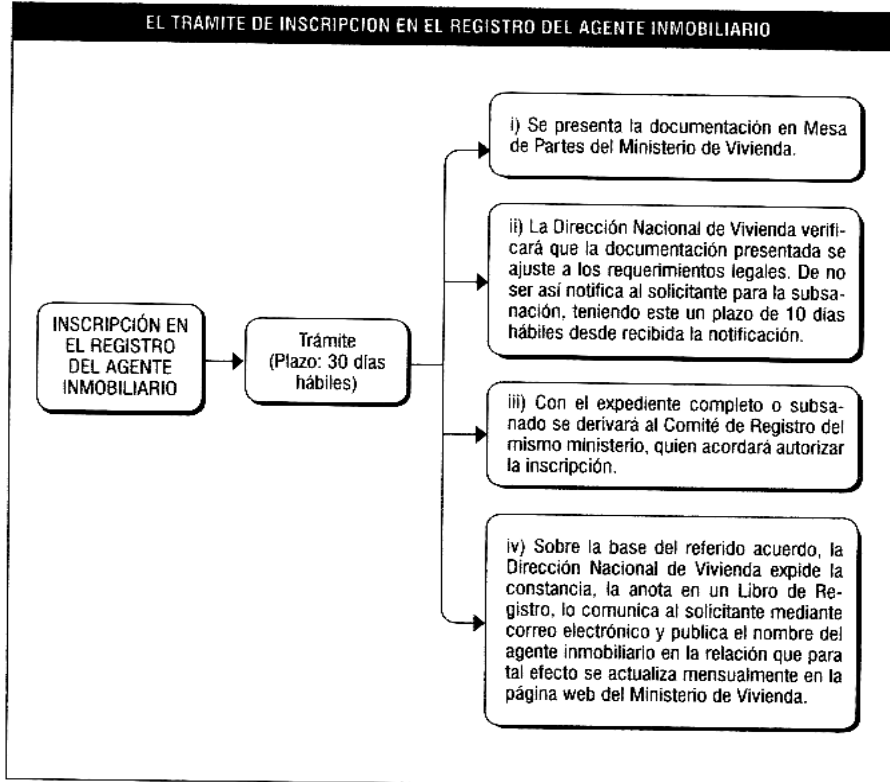
\* Magister en Derecho de la Empresa por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Abogado *summa cum laude* por la Universidad de Lima. Catedrático de la Universidad de Lima, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Universidad San Ignacio de Loyola y Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Socio fundador de Echaiz + Estudio Jurídico Empresarial.

de poder (a través de un certificado expedido por Registros Públicos); copia (simple) del Registro Único de Contribuyente (emitido por la Sunat); copia certificada del Documento Nacional de Identidad del representante legal (la certificación es realizada por el propio Ministerio de Vivienda, pudiendo presentarse optativamente una copia legalizada ante Notario Público); relación del personal que cuente con la capacitación especializada (hubiese sido pertinente que la norma exija que se acredite la relación laboral con la persona jurídica solicitante para evitar personal fantasma); y copias certificadas de las constancias de capacitación del personal presentado (la capacitación se acredita con el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, el cual tendrá una duración mínima de 200 horas lectivas y será ofrecido por las instituciones acreditadas).

El trámite de inscripción se inicia con la presentación de la documentación en Mesa de Partes del Ministerio de Vivienda. La Dirección Nacional de Vivienda verificará que la documentación presentada se ajuste a los requerimientos legales. De no ser así notifica al solicitante para la subsanación, teniendo este un plazo de 10 días hábiles desde recibida la notificación. Con el expediente completo o subsanado se derivará al Comité de Registro del mismo Ministerio, quien acordará autorizar la inscripción. Sobre la base de este acuerdo, la Dirección Nacional de Vivienda expide la constancia, la anota en un Libro de Registro, lo comunica al solicitante mediante correo electrónico y publica el nombre del agente inmobiliario en la relación que para tal efecto se actualiza mensualmente en la página web del Ministerio de Vivienda. Desde la presentación de la solicitud hasta la expedición de la constancia el plazo no será mayor a 30 días hábiles.

En cuanto a la renovación de la inscripción, deberán presentarse todos los documentos inicialmente requeridos, puesto que el Ministerio de Vivienda requiere la información vigente; en efecto, podría haberse dado de baja al Registro Único del Contribuyente, haber modificado su domicilio o registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria, solo por citar algunos casos. Sin embargo, consideramos oportuno hacer una precisión: la constancia del curso de especialización para agentes inmobiliarios no deberá requerirse nuevamente cuando el solicitante sea una persona natural y tampoco cuando el solicitante sea una persona jurídica y presente la misma

**EL TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO**



relación de personal. Es decir, queda descartada de plano la exigencia de realizar nuevos cursos de especialización para acceder a la renovación porque, aunque hubiera sido conveniente establecer normativamente la periódica actualización de los agentes inmobiliarios, ello no se desprende de la vigente legislación de la materia.

Es menester acotar que, con acierto, se dispone que no serán susceptibles de renovación aquellos a quienes se les haya cancelado el registro por sanción y los agentes inmobiliarios que hayan recibido sanción de multa deberán acreditar el pago de la misma al momento de solicitar la renovación. Se pretende darle efectividad a la facultad disciplinaria del Ministerio de Vivienda.

Con la actual normativa se ha dado un significativo paso en el escenario del Derecho Inmobiliario en el Perú. Aunque resta camino por recorrer es meritorio que el Estado se haya interesado en formalizar la actuación del agente inmobiliario. Será menester que los propios agentes inmobiliarios sean propulsores de esta nueva etapa de la actuación acreditada y que los agentes económicos valoren el significado de la formalidad, para que finalmente sea el mercado en su conjunto el que se vea beneficiado.