

OPERADOR INMOBILIARIO C/2680/22
TEXTO APROBADO EN COMISIÓN 15 DE NOVIEMBRE 2023

Artículo 1º. (Objeto de la ley).- La presente ley tiene por objeto regular el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria, desarrollada por los comisionistas, agentes, corredores, brókers, operadores, empresas prestadoras o prestadores de servicios inmobiliarios y empresas prestadoras o prestadores de servicios inmobiliarios turísticos, en adelante, todos operadores inmobiliarios, en el marco de la defensa de la libre competencia.

Artículo 2º. (Declaración de interés de la actividad profesional inmobiliaria y su libre ejercicio).- Declárase de interés nacional y general la actividad profesional inmobiliaria en cuanto la misma contribuye al desarrollo de la actividad económica nacional, de la protección del consumidor y de la defensa de la seguridad jurídica de los contratos, en el marco de la colaboración con el contralor fiscal y el combate al lavado de activos. Su ejercicio es libre en todo el territorio de la República Oriental del Uruguay y estará sujeto a las disposiciones de la presente ley y las reglamentaciones correspondientes.

Artículo 3º. (Definición de operador inmobiliario).- Considérase operador inmobiliario, a la persona física o jurídica cuya actividad, actuando por cuenta de terceros, tenga por objeto mediar, intermediar, asesorar comercialmente, gestionar, tramitar, administrar, tasar y promover la compra, la venta y el arrendamiento de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales, incluidos los sitios en clubes de campo, barrios privados y complejos turísticos, construidos o a construir, hoteles y establecimientos comerciales en general.

Artículo 4º. (Requisitos para el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria).- Para ejercer la profesión de operador inmobiliario en todo el territorio de la República se necesita estar inscripto en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios que se crea por la presente ley.

Artículo 5º. (Derechos de los operadores inmobiliarios).- Son derechos de los operadores inmobiliarios matriculados:

- A) Obtener de los clientes la autorización fehaciente, pero no sujeta a solemnidad alguna, para desempeñar por su cuenta las actividades indicadas en el artículo 3º de esta ley.
- B) Solicitar al cliente información escrita sobre las características del inmueble que acredite la titularidad de este.
- C) El cobro de sus honorarios.
- D) El reintegro de los gastos que puedan corresponder, cuando así haya sido pactado con el cliente.
- E) Recabar -directamente y previa autorización escrita del titular del bien- de las oficinas públicas estatales o paraestatales, de los gobiernos departamentales y de los bancos oficiales y privados los informes, certificados y copias de documentación necesarios para el fiel cumplimiento de su actividad.
- F) Efectuar avalúos o tasaciones periciales e informar el valor de mercado de todo tipo de bienes inmuebles y de precios de arrendamientos.

Artículo 6º. (Obligaciones de los operadores inmobiliarios).- Son obligaciones de los operadores inmobiliarios matriculados:

A) Desarrollar su actividad de forma profesional, de modo de asegurar la calidad y la información clara, cierta y visible respecto de los servicios o inmuebles ofrecidos.

C) Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de individualizarlo.

D) Regular sus derechos y obligaciones con el comitente por el contrato de mediación que celebren mediante documento, correo electrónico o cualquier otra forma de comunicación idónea que pueda ser utilizada como medio de prueba.

E) Publicar en toda oferta la matrícula correspondiente al número de registro de operador inmobiliario que acredite el cumplimiento del requisito dispuesto en el artículo 4°.

F) Mantener la confidencialidad, según lo dispuesto en la Ley N° 18.331, de 11 de agosto de 2008, relativa a la protección de datos personales.

G) Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, en especial el precio, la forma y los medios de pago admitidos.

H) Cumplir con la normativa vigente en materia fiscal, previsional y de combate al lavado de activos.

Artículo 7°. (Prohibiciones).- Prohíbese a los operadores inmobiliarios matriculados:

A) Efectuar gestiones y especialmente publicidad que pueda inducir a engaño o en la cual se ofrezcan o insinúen operaciones contrarias a la ley.

B) Procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y la probidad de la profesión.

C) Retener documentación o valores que pertenezcan a sus comitentes.

Artículo 8°. (Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y comisión honoraria).- Créase el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, el que funcionará en el ámbito del Ministerio de Economía y Finanzas y será administrado por una comisión honoraria que estará integrada por tres representantes del Poder Ejecutivo y dos representantes de las gremiales representativas del sector conforme lo establezca la reglamentación, la que además establecerá los mecanismos de elección, suplencias y duración en los cargos.

El Presidente y el Secretario de la comisión honoraria serán designados por el Ministerio de Economía y Finanzas de entre los funcionarios que representen al Poder Ejecutivo en dicha comisión.

La comisión honoraria podrá sesionar y decidir con la mayoría de sus miembros.

La administración y las finanzas de la comisión quedarán sujetas a los mismos controles que las dependencias de la Administración Central.

A la comisión le compete:

A) Registrar y expedir la matrícula de operador inmobiliario.

B) Cobrar la tasa de registro que se crea por la presente ley.

C) Recibir denuncias relativas al desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios.

D) Promover la creación y gestionar el funcionamiento, por sí o por terceros contratados, del Observatorio del Mercado Inmobiliario.

E) Sancionar, previa vista al interesado, en los casos de contravención a las disposiciones de la presente ley y a las normas reglamentarias que regulen el ejercicio de las actividades de los operadores inmobiliarios, de acuerdo a la gravedad de la infracción. Las sanciones podrán ser impugnadas mediante los recursos administrativos correspondientes.

F) Comunicar la nómina de operadores registrados a los organismos de contralor en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 9° (Requisitos para la inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).- Para inscribirse en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y obtener la matrícula correspondiente se requiere:

A) Ser mayor de edad, ciudadano legal o natural uruguayo, o extranjero con residencia legal otorgada por la Dirección Nacional de Migración del Ministerio del Interior y no estar impedido para ejercer el comercio.

B) Acreditar la aprobación de los cursos de operador inmobiliario reconocidos por el Ministerio de Educación y Cultura.

C) Acreditar la inscripción en los organismos fiscales y de la previsión social.

D) Estar registrado como sujeto obligado en el organismo de control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, cuando corresponda conforme a la Ley N° 19.574, de 20 de diciembre de 2017.

E) No haber sido condenado por delitos contra la fe pública o contra la propiedad.

Artículo 10. (Requisitos para la inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios de las personas jurídicas).- También podrán inscribirse en el Registro Nacional de Operador Inmobiliario las sociedades comerciales cuyo personal incluya, por lo menos, una persona que cumpla con los requisitos establecidos por los literales B) y E) del artículo 9°.

A los efectos del desarrollo de la actividad inmobiliaria, solamente podrán actuar en nombre y representación de la persona jurídica operador inmobiliario, quienes cumplan con los requisitos establecidos en los literales B) y E) del artículo 9°.

Artículo 11. (Acreditación especial).- Las personas físicas o jurídicas, así como los directores o socios de una persona jurídica que acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria ininterrumpida durante el año anterior a la fecha de la promulgación de la presente ley, serán inscriptos en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios referido en los artículos 8°, 9° y 10, mediante la exhibición de las constancias de inscripción en el Banco de Previsión Social (BPS), Dirección General Impositiva (DGI) y en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social -las que podrán corresponder a diferentes razones sociales siempre y cuando sean sucesivas para el período considerado- y en el Registro de Sujetos Obligados del Sector No Financiero de la Secretaria Nacional de Control del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SENAFLAFT), cuando corresponda conforme a la Ley N° 19.574, de 20 de diciembre de 2017.

Los administradores de gastos comunes inscriptos en el Registro de los Administradores de Edificios de Propiedad Horizontal, los rematadores inscriptos en la Asociación Nacional de

Rematadores y Corredores Inmobiliarios que se inscriban en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y además aspiren a desarrollar las actividades mencionadas en el artículo 1° deberán demostrar idoneidad mediante documentación que acredite su participación de forma ininterrumpida en operaciones inmobiliarias durante el último año e inscribirse en el registro de la SENACLAFT.

Artículo 12. (Sanciones).- Toda persona física o jurídica que infrinja las disposiciones de esta ley podrá ser sancionada por la comisión creada por el artículo 8°, conforme a lo dispuesto en el literal E).

El Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios iniciará los procedimientos de oficio o a instancia de cualquier persona. El procedimiento para la aplicación de sanciones deberá observar las garantías del debido proceso, dando vista de las respectivas actuaciones a los involucrados y garantizando el pleno ejercicio del derecho de defensa.

Las sanciones se aplicarán apreciando la entidad de la infracción y los antecedentes del infractor y consistirán en apercibimiento, observación, multa o suspensión del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, según corresponda, en forma temporaria y no podrá superar el límite de tres meses. Para suspender en forma definitiva se requerirá autorización judicial.

El monto de las multas se graduará entre un mínimo de 1.000 UI (mil unidades indexadas) y un máximo de 500.000 UI (quinientas mil unidades indexadas) según las circunstancias del caso, la conducta y el volumen de negocios habituales del infractor.

El Poder Ejecutivo establecerá los plazos, la forma y las condiciones en que se deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en este artículo.

Artículo 13. (Compatibilidad con la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014, relativa a la regulación de la actividad turística).- A los efectos previstos en la Ley N° 19.253, de 28 de agosto de 2014, y a su reglamentación, los operadores inmobiliarios que ofrezcan servicios de arrendamientos de inmuebles por temporada o temporarios a turistas tendrán la calidad de prestadores inmobiliarios turísticos, y deberán cumplir con los requisitos que determine el Ministerio de Turismo.

Artículo 14. (Tasa de inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).- Créase la tasa de inscripción y reinscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, cuyo presupuesto de hecho será el otorgamiento de la calidad de operador inmobiliario o su renovación en los plazos que establezca la reglamentación. El monto de la tasa de inscripción y de reinscripción no podrá exceder las 1.000 UI (mil unidades indexadas) y todo lo recaudado deberá destinarse al funcionamiento y a las actividades del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios. El monto de la tasa deberá guardar una razonable equivalencia con las actividades del Registro.

Artículo 15. (Reglamentación).- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los noventa días posteriores a su entrada en vigencia.

Artículo 16.- Aquellos trabajadores que al momento de la promulgación de la presente ley no acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria ininterrumpida durante el año anterior, tendrán un plazo máximo de un año para completar la antigüedad que exige el artículo 11.