

Señora Presidenta:

Ha venido para dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos los Proyectos de Ley Nros. **153/2006-CR**, presentado por los señores Congressistas: Carlos Bruce Montes de Oca, Alda Mirta Lazo Ríos de Hornung, Mario Peña Angulo, Yhony Lescano Ancieta, Rosario Sasieta Morales y Alberto Andrade Carmona; y **407-2006-CR**, presentado por los señores Congressistas: Cesar Zumaeta Flores, Luis Negreiros Criado, Alejandro Rebaza Martell, Franklin Sánchez Ortiz, Wilder Calderón Castro, Luis Falla Lamadrid, Nidia Vilchez Yucra y Jorge Flores Torres; que proponen la Regulación de la Actividad del Agente Inmobiliario.

I.- SINTESIS DE LAS PROPUESTAS.-

El **Proyecto de Ley N° 153/2006 CR**, propone regular la actividad y funciones de los agentes inmobiliarios, otorgando así seguridad jurídica a las distintas transacciones que se realizan en el mercado de bienes inmuebles. Incluyendo las modalidades que están permitidas conforme la Sección de los Derechos Reales normados en nuestro Código Civil.

El citado proyecto de Ley apunta a promover una progresiva formalización de la actividad inmobiliaria, ofreciendo al mercado inmobiliario a agentes capacitados y debidamente registrados, con lo cual se reduciría notablemente el riesgo por parte de los consumidores de contratar con personas que no sean idóneas.

El **Proyecto de Ley N° 407/2006 CR**, propone se regule el Contrato de Intermediación inmobiliaria y formaliza la actividad del agente inmobiliario. Tiene por objeto regular el contrato de intermediación inmobiliaria; formalizar la actividad del Agente Inmobiliario, así como regular su actuación, además de regular los requisitos para ser Agente Inmobiliario. Igualmente, plantea la inscripción de los Agentes Inmobiliarios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Por otro lado, precisa en sus Disposiciones Complementarias y Transitorias que la propuesta tiene un carácter facultativo en su etapa inicial y se evaluará anualmente la evolución del sistema de formalización del Agente Inmobiliario con la finalidad de establecer su obligatoriedad. Finalmente propone que la mencionada iniciativa legislativa tendrá vigencia a partir de los 120 días posteriores a su aprobación.

II.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.-

2.1 En anteriores legislaturas

Proyecto de Ley N° 5496 propuesta legislativa presentada por el ex parlamentario Antero Flores Araoz; y el Proyecto de Ley N° 11743/2004 CR del ex congresista de la República, Jacques Rodrich Ackerman; que proponen se regule la Actividad del Agente Inmobiliario.

III. SITUACIÓN PROCESAL DE LA PROPOSICIÓN.-

El proyecto de ley ha sido derivado igualmente a la Comisión de Vivienda y Construcción; siendo la Comisión principal, respecto al tema, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos.

IV. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS.-

Las propuestas legislativas buscan dotar de seguridad jurídica a las transacciones que se realizan en el ámbito inmobiliario a través de la regulación de la actividad que realizan los agentes en el mercado; y que nace como respuesta al vertiginoso crecimiento que en los últimos cinco años a tenido el mercado inmobiliario, tanto en la oferta del sector público como el privado, por ello la necesidad de legislar en un ámbito cada vez mas creciente y demandante del servicio relativo a las operaciones inmobiliarias y afines; campo que según las proyecciones, no solamente tiende a mantenerse en forma sostenida sino que se proyecta como un sector de crecimiento progresivo, constante y acelerado. Siendo necesario emitir una ley que ordene y establezca las limitaciones y prohibiciones a la actividad de los agentes inmobiliarios.

En este sentido, las propuestas pretenden regular el contrato de intermediación inmobiliaria y formaliza la actividad del agente inmobiliario. En este sentido, la Comisión de Vivienda y Construcción ha efectuado un análisis pormenorizado de la legislación comparada que norma la materia, que tiene por finalidad ordenar y establecer limitaciones y prohibiciones a la actividad de los agentes inmobiliarios, en salvaguarda de los vendedores, compradores y adquirentes en general.

Asimismo, ha desarrollado un texto legal que contiene dieciocho (18) artículos y tres (3) Disposiciones Complementarias y Transitorias, entre los cuales se norma, entre otros los siguientes aspectos:

- Objeto de la Ley, cual es la formalización de la actividad que desarrollan los Agente Inmobiliarios en el país.
- Precisa los alcances del contrato de intermediación inmobiliaria y del contrato de intermediación exclusiva.
- Precisa las definiciones de los agentes del mercado para hacer comprensible la propuesta legal.
- Establece los Requisitos para ser Agente Inmobiliario con reconocimiento estatal.
- Norma la Inscripción en el Registro del Agente Inmobiliario de los Registros Públicos y señala los efectos jurídicos de la inscripción.
- Precisa la capacitación especializada.
- Deberes, Obligaciones y Derechos del Agente Inmobiliario.
- Restricciones y Prohibiciones del Agente Inmobiliario.
- De las funciones específicas de las Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y,
- De los propietarios y compradores.
- Finalmente, señala que las universidades brindarán capacitación especializada en temas vinculados con la intermediación inmobiliaria.

A mayor abundamiento, cabe señalar que la Comisión de Vivienda y Construcción, ha formulado consultas a las siguientes entidades:

- Municipalidad Metropolitana de Lima
- Asociación de Municipalidades del Perú

- Ministerio Público
- Colegio De Abogados De Lima
- Ministerio de Vivienda y Construcción
- ASPAI – Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios (fundada en el año 1997)

En razón ha ello, la Comisión de Vivienda y Construcción, en su Décima Primera Sesión Ordinaria de fecha 8 de noviembre de 2006, acordó solicitar la inhibición de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos respecto a los proyectos de ley Nros. 153/2006-CR y 407/2006-CR, lo cual fue comunicado a la Presidencia de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, mediante Oficio N° 00220-2006-CVC/CR (08.11.06) y reiterado mediante Oficio N° 274-2006-CVC/CR (04.12.06).

Al respecto, es menester señalar que la Comisión de Vivienda dictaminó por unanimidad las propuestas legislativas 153/2006-CR y 407/2006-CR.

En tal sentido, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos acordó acceder a lo solicitado por la Comisión de Vivienda y Construcción en atención a la especialidad en la materia y la competencia de los Grupos de Trabajo respecto al tema del Agente Inmobiliario, que conforme se puede apreciar ha desarrollado un enfoque del análisis costo-beneficio y los efectos de la vigencia de la futura norma. En tal sentido, la Comisión dictaminadora ha adoptado el criterio de establecer una “vacatio legis” de la norma, periodo en el cual se permitirá la adecuación de la situación actual a la formalización de la carrera del agente inmobiliario, vía el reconocimiento del Estado; a su vez, hará posible que las universidades e institutos superiores, diseñen y convoquen a dicha capacitación especializada, que en forma inicial será facultativa y luego será obligatoria. Esta etapa permitirá que un promedio de 5,000 agentes inmobiliarios puedan formalizarse y sumar a su experiencia mayores conocimientos; además del respaldo y la seguridad que otorgará contar con el reconocimiento del Estado para dicha labor.

Además, este tema tiene vinculación con la Vigésimo Primera Política de Estado contemplada en el Acuerdo Nacional, por el cual se tomó el compromiso de desarrollar la infraestructura y vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más

competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado; así el Estado, en sus tres niveles se convierte en el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Finalmente, se pretende ofrecer seguridad jurídica a los participantes en el mercado inmobiliario que deseen utilizar el servicio de la intermediación inmobiliaria y tiene una incidencia positiva en materia tributaria, pues permite que la Administración Tributaria tenga mayores y mejores posibilidades de fiscalizar y percibir los tributos a que los agentes inmobiliarios están obligados por Ley.

V. CONCLUSION.-

Por las consideraciones antes expuestas, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos recomienda **Inhibirse** de dictaminar los Proyectos de Ley Nros. 153/2006-CR y 407/2006-CR, comunicando de esta decisión a la Comisión de Vivienda y Construcción, para su conocimiento y fines.

Dado en la Sala de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, a los 16 días del mes de enero del 2007.

RAÚL CASTRO STAGNARO
Presidente (UN)

FREDY OTÀROLA PEÑARANDA
Vicepresidente (UPP)

ELIAS RODRÌGUEZ ZAVALITA
Secretario (PAP)

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, recaído en los Proyectos de Ley Nros. 153/2006-CR y 407/2006-CR, que proponen que establece la obligatoriedad del Registro del Agente Inmobiliario.

VÍCTOR MAYORGA MIRANDA (UPP)

ALDO ESTRADA CHOQUE (UPP)

CAYO CESAR GALINDO SANDOVAL (UPP)

JUANA HUANCHAUARI PAUCAR (UPP)

JAVIER VELÁSQUEZ QUESQUÉN (PAP)

MAURICIO MULDER BEDOYA (PAP)

TULA BENITES VÁSQUEZ (PAP)

ELSA CANCHAYA SÁNCHEZ (UN)

VÍCTOR SOUSA HUANAMBAL (AF)

SANTIAGO FUJIMORI FUJIMORI (AF)

ROSARIO SASIETA MORALES (AP)

MIEMBROS ACCESITARIOS:

**JOSE VEGA ANTONIO (UPP)
MIEMBRO ACCESITARIO**

**MARTHA ACOSTA ZARATE (UPP)
MIEMBRO ACCESITARIO**

**HILARIA SUPA HUAMAN (UPP)
MIEMBRO ACCESITARIO**

**LUIS FALLA LA MADRID (PAP)
MIEMBRO ACCESITARIO**

**GUIDO LOMBARDI ELIAS (UN)
MIEMBRO ACCESITARIO**

**LUIS GALARRETA VELARDE (UN)
MIEMBRO ACCESITARIO**

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, recaído en los Proyectos de Ley Nros. 153/2006-CR y 407/2006-CR, que proponen que establece la obligatoriedad del Registro del Agente Inmobiliario.

YONHY LESCANO ANCIETA (AP)
MIEMBRO ACCESITARIO

CECILIA CHACON DEVETTORI (AF)
MIEMBRO ACCESITARIO

ROLANDO REATEGUI FLORES (AF)
MIEMBRO ACCESITARIO

EDGARD REYMUNDO MERCADO(UPP)
MIEMBRO ACCESITARIO