

Ley N° 20380

REGULACION DE LA ACTIVIDAD DE LOS OPERADORES INMOBILIARIOS

Documento Actualizado

[Ver Imagen del D.O.](#)

Promulgación: 25/09/2024

Publicación: 07/10/2024

El Registro Nacional de Leyes y Decretos del presente semestre aún no fue editado.

Artículo 1

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

Artículo 2

(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 3

(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. Los operadores inmobiliarios podrán actuar a través

de sus representantes legales, dependientes, agentes asociados o relacionados por cualquier otro vínculo contractual.

(*) Notas:

Ver en esta norma, artículos: 4 y 5.

Artículo 4

(Requisitos para el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria).- Podrán realizar las actividades descriptas en el artículo anterior, en todo el territorio de la República, los operadores inmobiliarios inscriptos en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios que se crea por la presente ley, así como quienes tengan un contrato asociativo o de agente con un operador inmobiliario, conforme a lo dispuesto en el literal J) del artículo 5° de la presente ley.

(*) Notas:

Ver en esta norma, artículos: 6 y 7.

Artículo 5

(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 3° 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 con 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.

- G) Utilizar marcas o nombres de fantasía.
- H) Celebrar contratos de franquicia o de licencia con empresas locales o internacionales, para actuar como franquiciados o licenciarios de las mismas.
- I) Contratar cualquier clase de servicios complementarios o accesorios a su actividad para el mejor desarrollo de la misma.
- J) Formar sociedad, celebrar contratos asociativos, de agente, de colaboración o cualquier otro con el objeto de desarrollar la actividad inmobiliaria, con cualquier tercero, sea o no operador inmobiliario. En caso de que el socio o contraparte del contrato no sea operador inmobiliario, el operador deberá asumir la responsabilidad profesional inherente a las operaciones que sus asociados, agentes o colaboradores, realicen en virtud o por medio de la sociedad o con base en el contrato celebrado.

(*) Notas:

Ver en esta norma, artículo: 7.

Artículo 6

(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.
- B) Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de individualizarlo.
- C) 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.
- D) 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° de la presente ley.

- E) 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.
- F) Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, en especial el precio, la forma y los medios de pago admitidos.
- G) Cumplir con la normativa vigente en materia fiscal, previsional y de combate al lavado de activos.

(*) **Notas:**

Ver en esta norma, artículos: 10 y 11.

Artículo 7

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

- A) Efectuar gestiones y especialmente publicidad que puedan inducir a engaño respecto de las características del inmueble objeto de la operación de que se trate o de las condiciones de la oferta o de los términos de su contratación; o en las cuales 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.
- D) Ejercer actos inherentes a la actividad inmobiliaria y reclamar honorarios cuando el operador no esté habilitado o autorizado por el cliente, salvo que se trate de una persona vinculada a un operador inmobiliario por medio de un contrato asociativo u otro conforme lo establecido en el artículo 4° y en el Literal J) del artículo 5° de la presente ley.

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 Educación y Cultura y será administrado por una comisión honoraria que estará integrada por tres representantes del

Poder Ejecutivo conforme lo establezca la reglamentación que, además, establecerá los mecanismos de elección, suplencias y duración en los cargos.

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) Velar por el buen desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios.
 - C) Cobrar la tasa de registro que se crea por la presente ley.
 - D) Recibir denuncias relativas al desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios.
 - E) Supervisar el desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios, informando al Ministerio de Educación y Cultura las infracciones que detecte.
 - F) Promover la creación y gestionar el funcionamiento, por sí o por terceros contratados, del Observatorio del Mercado Inmobiliario.
 - G) Informar las eventuales infracciones al Ministerio de Educación y Cultura, 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. El Ministerio de Educación y Cultura podrá imponer las sanciones correspondientes, las que podrán ser impugnadas mediante los recursos administrativos correspondientes.
 - H) Comunicar la nómina de operadores registrados a los organismos de contralor en la forma que establezca la reglamentación.
 - I) Proponer su reglamento interno para la aprobación del Ministro y dictar los instructivos necesarios para la inscripción de los operadores inmobiliarios.
-

(*) Notas:

Ver en esta norma, artículo: 11.

Artículo 9

(Requisitos para la inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).- El Registro será de acceso público. 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, los que deberán ser instruidos de forma presencial o remota, asegurando el mayor acceso.
- 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.

(*) Notas:

Ver en esta norma, artículos: 10 y 11.

Artículo 10

(Requisitos para la inscripción de las personas jurídicas en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).- También podrán inscribirse en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios las personas jurídicas, que cuenten con un representante por lo menos, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 9° de la presente ley. Dicho representante podrá estar vinculado con la persona jurídica como socio o administrador o mediante un contrato de arrendamiento de servicios, agente, o cualquier otro que las partes acuerden, siempre que dicho representante asuma la responsabilidad personal y solidaria por los actos realizados por la

persona jurídica operador inmobiliario atinentes a su actividad.

A los efectos del desarrollo de la actividad inmobiliaria, podrán actuar en nombre y en representación de la persona jurídica operador inmobiliario, sus representantes o personas a ellos vinculadas ya sea a través de una relación laboral de dependencia, o de un contrato de arrendamiento de servicios, de agente o cualquier otra forma de contratación comercial. Quien actúe de esa manera deberá comunicar al Registro previsto en el artículo 9° de la presente ley el listado de personas físicas o jurídicas que actúen bajo la matrícula de un operador inmobiliario, en los plazos que indique la reglamentación. Quienes actúen bajo la matrícula de otro operador inmobiliario deberán dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 6° de la presente ley.

(*) **Notas:**

Ver en esta norma, artículo: 11.

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 de la presente ley, mediante la exhibición de las constancias de inscripción en el Banco de Previsión Social, en la Dirección General Impositiva 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 Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo (SENACLAFT), 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 y los rematadores matriculados a la fecha de promulgación de la presente ley que expliciten su intención de matricularse como operadores inmobiliarios, deberán exhibir, ante el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, cumplir con el artículo 6° de la presente ley. Las inscripciones previstas en el presente artículo deberán efectuarse dentro del plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha en que quede operativo el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios. Vencido este plazo solo podrán

obtener la matrícula de operador inmobiliario quienes cumplan con el artículo 9° de la presente ley.

(*) **Notas:**

Ver en esta norma, artículo: 16.

Artículo 12

(Sanciones).- Toda persona física o jurídica que infrinja las disposiciones de esta ley podrá ser sancionada por el Ministerio de Educación y Cultura. 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, según corresponda, en apercibimiento, observación, multa o suspensión del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, en forma temporaria, la que no podrá superar el límite de tres meses. Para suspender en forma definitiva, se requerirá una decisión judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

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 y la conducta.

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

Las denuncias por infracción a las disposiciones de la ley pueden ser interpuestas por la Comisión Honoraria o por cualquier persona que justifique un interés legítimo en el asunto.

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 y de reinscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios).- Créase la tasa de inscripción y de reinscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, cuyo presupuesto de hecho será el otorgamiento de la calidad de operador inmobiliario o su renovación, la que deberá realizarse cada dos años cumpliendo con los requisitos 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

Aquellas personas que, al momento de la promulgación de la presente ley, no acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria durante el año anterior, tendrán un plazo máximo de un año para completar la antigüedad que exige el artículo 11 de la presente ley.

LACALLE POU LUIS - ANA RIBEIRO - AZUCENA ARBELECHE - MARIO ARIZTI - REMO MONZEGLIO

Ayuda