

T 11 / 477

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Ministerio de Turismo y Deporte

Montevideo, 18 de junio de 2009

Sr. Presidente de la Asamblea General

Don Rodolfo Nin Novoa

De mi mayor consideración:

El Poder Ejecutivo tiene el alto honor de poner a vuestra consideración el siguiente Proyecto de Ley, relativo a la Regulación de la Actividad de los Corredores Inmobiliarios.

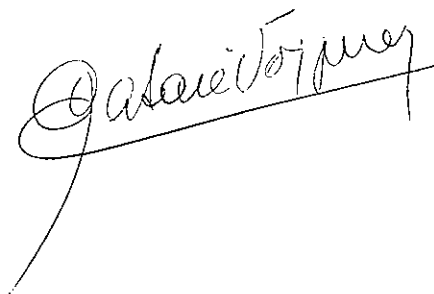
Sabido es que la regulación de la actividad de que se trata es una necesidad imperiosa de nuestro tiempo, dada la expansión de la actividad y las consecuencias económicas de la misma.

En este sentido, es del caso recordar que la única regulación que existe sobre la actividad del corredor es la prevista en el Código de Comercio (arts. 88 a 113), pero no existe ninguna normativa que refiera particularmente al corretaje inmobiliario.

Es pertinente, en esta oportunidad, hacer un justo reconocimiento respecto a otros aportes similares que se han hecho desde el Poder Legislativo y desde ámbitos gremiales representativos, con los cuales hay, ciertamente, variados puntos de coincidencia, constituyendo este Proyecto de Ley, que ahora le remitimos, un aporte más, así como el fruto de numerosas jornadas de trabajo y acuerdos con los actores directamente involucrados en la actividad. Se estima, por tal razón, que el resultado obtenido tiene la legitimación y aptitud

suficiente como para constituir un instrumento válido de regulación de una actividad de proyección nacional.

Sin otro particular, lo saluda con la más alta estima y consideración

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Hector Ferrer". The signature is written in dark ink and is positioned on the left side of the page.A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Gabriel Torres". The signature is written in dark ink and is positioned on the right side of the page.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES

En el entendido que un proyecto de ley que regulase la actividad inmobiliaria era una necesidad imperiosa de nuestro tiempo, dada la expansión de la actividad y las consecuencias económicas de la misma, se promueve el Proyecto que sigue, reconociendo otros aportes similares que se han hecho desde el Poder Legislativo y desde ámbitos gremiales representativos, con los cuales hay, ciertamente, variados puntos de coincidencia.

La única regulación que existe sobre la actividad del corredor es la prevista en el Código de Comercio (arts. 88 a 113), pero no existe ninguna normativa que refiera particularmente al corretaje inmobiliario. De ahí que fue necesario recurrir, más allá de los aportes nacionales indicados, a legislaciones de otros países (concretamente de Argentina), para inspirarse en ellas, adecuándolas a nuestra realidad, complementándolas y ampliándolas.

II. ENFOQUE DEL PROYECTO

Los criterios que sirven de basamento al Proyecto en cuestión, dicen relación con los siguientes aspectos: a) se apunta a la mayor profesionalización de la actividad de corretaje inmobiliario, procurando que la misma no coarte la libertad de trabajo consagrada por nuestro texto constitucional, lo cual no obsta

a apoyar y/o promover ante las autoridades competentes aquellas iniciativas académicas curriculares orientadas a una formación específica en la materia; **b)** se crea un Registro en la órbita del Poder Ejecutivo (Ministerio de Economía y Finanzas y Ministerio de Turismo y Deporte) al que se encarga la expedición de la matrícula, como forma de ejercer un control adecuado sobre el ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario; **c)** se delimita la esfera de obligaciones de ambas partes en el contrato de corretaje inmobiliario y las garantías a ofrecer, con una particular mención a las obligaciones de los corredores inmobiliarios turísticos, procurando identificar, jerarquizar y transparentar este contrato; **d)** se sanciona especialmente el ejercicio del corretaje informal y a la vez se priva de efectos a los contratos celebrados en estas condiciones, consagrando una nulidad absoluta para estos negocios jurídicos; **e)** se procura eliminar la dispersión de normas, derogando el Decreto N° 385/994, que regula la actividad de los operadores inmobiliarios en zonas turísticas; **f)** se da rango de orden público a la normativa del Proyecto, en atención a la repercusión del contrato sobre intereses que merecen especial protección dada su vinculación con el bien común (ingreso por turismo, prevención del lavado de dinero, etc.).

III. LAS DISPOSICIONES DEL PROYECTO

Se procedió a estructurar el Proyecto, según se dirá seguidamente:

El Capítulo I, se dedica a la figura del corredor inmobiliario: la define (Sección I), establece el ámbito para su nacimiento (Sección II), y las condiciones para que la actividad sea viable en el mundo comercial (Secciones II, III y IV).

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

El Capítulo II, refiere al contrato de corretaje inmobiliario en sí mismo (Sección I), a las prohibiciones para ejercer la actividad (Sección II), a los libros de comercio (Sección III) y a los patrones a los que debe ceñirse la publicidad de la mentada actividad (Sección IV).

El Capítulo III, establece las sanciones aplicables en caso de violación de la presente normativa y el régimen de prescripción de las mismas.

El Capítulo IV, incluye como disposición general más relevante, aquella que le da a las normas de la Ley el carácter de preceptos de orden público.

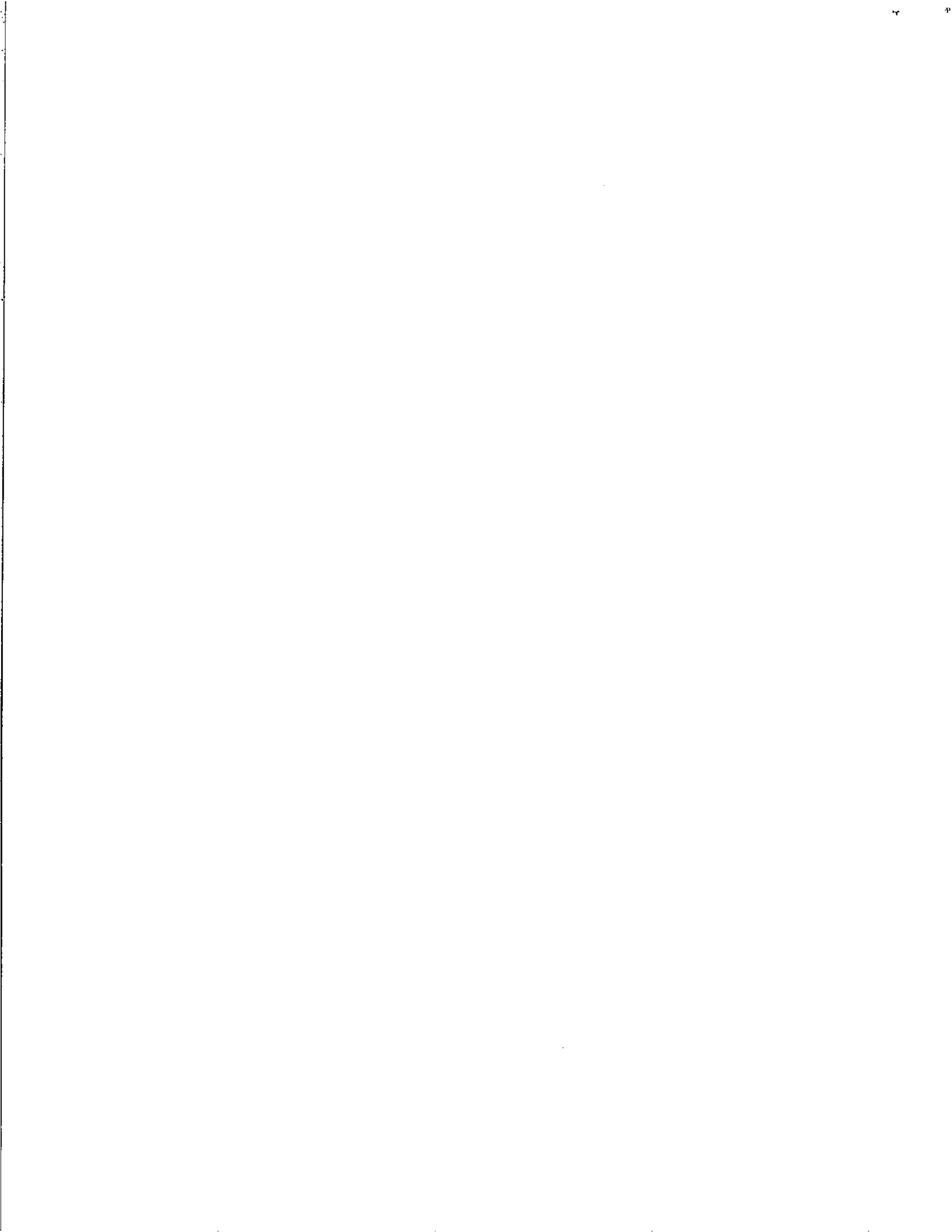
El Capítulo V, establece el ámbito en el que la Ley será aplicable, la forma de interpretarla y subsanar sus vacíos legales.

El Capítulo VI, refiere a las derogaciones y a la observancia de esta Ley.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

El Ministerio de Turismo y Deporte, estima que en la precedente exposición han quedado precisados de forma sucinta, los principios y orientaciones que inspiraron el presente Proyecto de Ley.

Por otra parte, el mismo se ha limitado a subrayar las principales innovaciones y modificaciones a la realidad jurídica que hoy existe respecto al corredor inmobiliario. Se tiene, asimismo, la moderada expectativa que este aporte tenga la claridad suficiente como para apreciar los lineamientos esenciales del Proyecto y los fundamentos que llevaron a considerarlo un instrumento apto para regular una actividad de proyección nacional.



1

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Ministerio de Turismo y Deporte

**PROYECTO DE LEY DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE
LOS CORREDORES INMOBILIARIOS**

CAPÍTULO I

DEL CORREDOR INMOBILIARIO

SECCIÓN I

**DEL CONCEPTO DE CORREDOR INMOBILIARIO Y DE LOS REQUISITOS
PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL**

Art. 1. Se entiende por corredor inmobiliario a toda persona física o jurídica que en forma profesional, habitual y onerosa, media entre la oferta y la demanda, realizando actos o hechos para promover y facilitar la conclusión de negocios jurídicos inmobiliarios ajenos, incluyendo aquellos actos que fuesen de mera administración.

Fuente: art. 1 Ley argentina N° 2340; art. 1° del Código de Comercio.

Art. 2. Para ejercer la profesión de corredor inmobiliario en el territorio nacional se requiere:

a) Estar inscripto en el Registro que crea el art. 3 de esta Ley y contar con la matrícula habilitante.

b) No tener ninguna de las inhabilidades especificadas en las disposiciones de la presente Ley.

Fuente: art. 3 y 15 Ley argentina N° 2340.

SECCIÓN II

DEL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES INMOBILIARIOS Y DE LA MATRÍCULA

Art. 3. Créase el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, el que funcionará en la órbita de los Ministerios de Turismo y Deporte y de Economía y Finanzas dentro de las competencias que, a cada uno, le asignará la presente Ley. A partir del día siguiente a su promulgación por el Poder Ejecutivo, los interesados contarán con un plazo máximo de 180 días corridos para realizar la inscripción respectiva; el no cumplimiento de este requisito en el plazo indicado, determinará que los mismos no puedan realizar ninguna actividad de corretaje inmobiliario.

Art. 4. Créase una Sección, denominada "Sección de Corredores Inmobiliarios Turísticos", dentro del Registro creado por el artículo anterior, para la inscripción y matriculación de los corredores inmobiliarios que actúen en zonas declaradas, por ley o decreto, de especial relevancia turística, que estará a cargo del Ministerio de Turismo y Deporte y constituirá el límite de su competencia, fuera del cual actuará, en todos los casos, el Ministerio de Economía y Finanzas.

Art. 5. La matrícula de los corredores inmobiliarios será expedida y controlada por el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, al cual se cometerá también el control del ejercicio de la profesión.

Fuente: art. 4 Ley argentina N° 2340.

Art. 6. La matriculación en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, implicará el ejercicio del poder disciplinario sobre el inscripto y el acatamiento de éste al cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados por esta Ley y su reglamentación.

Fuente: art. 20 Ley argentina N° 2340.

Art. 7. Al Registro que se crea en virtud de esta Ley compete: conceder, denegar, suspender, cancelar, rehabilitar y controlar la inscripción y la matrícula de los corredores inmobiliarios (art. 5).

Fuente: art. 20, lit. 8, Ley argentina N° 2340.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Art. 8. Para inscribirse en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios y obtener la matrícula respectiva, se requiere hacer la respectiva solicitud en régimen de declaración jurada, acreditando:

a) La identidad del solicitante, y en caso de que se trate de una sociedad: nombre y domicilio de la empresa; identidad de sus titulares, directores, gerente o factor; razón social; fotocopia autenticada o testimoniada del contrato social o estatutos; nombre de los representantes autorizados para suscribir la documentación que se requiera en la mediación de los contratos en que intervengan y primera copia de poder otorgado a tal fin.

b) Ser mayor de edad (art. 280, nral. 2, inc. 2, Código Civil).

c) Haber ejercido el comercio en nombre y por cuenta propia por un período no menor a dos años, o haber tenido la calidad de socio o administrador o gerente o asesor jurídico o asesor contable o económico de algún comerciante o corredor, o tener algún título universitario o terciario relacionado con la profesión.

d) Haber constituido domicilio legal dentro de la República Oriental del Uruguay y tener por lo menos cinco años de domiciliado en el país. Este extremo será acreditado mediante certificado de residencia expedido por la Jefatura de Policía del Departamento del domicilio.

e) Haber contratado un seguro de fianza con el Banco de Seguros del Estado u otra compañía aseguradora o contar con un aval bancario o, subsidiariamente, una garantía real (arts. 21 a 23).

f) Estar inscripto ante el Banco de Previsión Social, la Dirección General Impositiva y el Banco de Seguros del Estado si correspondiere y, en su caso, ante la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios del Uruguay y Caja Notarial de Seguridad Social.

g) No estar comprendido en los casos enumerados en el art. 18 de la presente Ley.

h) Cuando se trate de personas físicas o jurídicas que vayan a ejercer el corretaje inmobiliario en zonas o departamentos declarados de especial interés turístico, se deberá, además:

1) Proporcionar fotografías del local donde funcionará la empresa y/o sus sucursales, tanto del aspecto exterior como interior.

2) Ocupar por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del local, debiendo la otra actividad que se desempeñe ser compatible, a juicio del Ministerio de Turismo y Deporte, con la actividad de corredor inmobiliario turístico.

Fuente: art. 5 Ley argentina N° 2340; art. 89 y 90 Código de Comercio; art. 2 lit. f y art. 8 del Decreto 385/94.

Art. 9. Toda modificación o alteración que se produzca respecto a los requisitos exigidos por el artículo anterior, deberá ser comunicada al Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, dentro del plazo perentorio de diez días hábiles contados desde que se produjo la modificación o alteración, sin perjuicio de la potestad del Registro de exigir de los inscriptos, cuando lo estime conveniente, la ampliación o actualización de la información requerida por el art. 8.

Fuente: art. 2 lit. 2, Decreto 385/94.

Art. 10. Son consideradas zonas de especial relevancia turística, a los efectos del ejercicio del corretaje inmobiliario turístico, los departamentos de Colonia, Canelones, Maldonado, Rocha, Salto y aquellas zonas del departamento de Paysandú que establezca la reglamentación, así como toda otra zona o departamento que ésta determine.

Fuente: art. 1 Decreto 385/94.

Art. 11. Los que pretendan realizar la actividad de corretaje inmobiliario turístico deberán inscribirse con anterioridad al 30 de setiembre de cada año en la Sección correspondiente del Registro Nacional de Corredores Turísticos (art. 4), comprometiéndose a prestar sus servicios de forma ininterrumpida durante todo el año. Vencido el plazo de inscripción, la referida Sección no dará curso a ninguna solicitud hasta el 15 de marzo del año siguiente.

El Ministerio de Turismo y Deporte, a través de la Sección del Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios puesta a su cargo y en coordinación con las asociaciones de corredores inmobiliarios turísticos, proporcionará, al inicio de cada temporada y valiéndose de los Centros de Información Turística, la lista de los corredores inmobiliarios inscriptos, con el fin de asesorar a quienes contraten con ellos.

Fuente: art. 16, 18 y 19 Decreto 385/94.

Art. 12. Todo contrato de arrendamiento de inmuebles -aún el que se haga por temporada- que formalice un corredor inmobiliario, deberá ser instrumentado por escrito en tres ejemplares de un mismo tenor, en los que constará la firma del corredor inmobiliario o de su representante, debiendo quedar el original en manos de éste y a disposición de la Sección de Corredores Inmobiliarios Turísticos del Ministerio de Turismo y Deporte, por el término de un año. Los restantes ejemplares quedarán en poder del arrendador y del arrendatario.

Fuente: art. 12 Decreto 385/94.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Art. 13. En caso de contratos de arrendamiento de inmuebles, los corredores inmobiliarios podrán requerir a las partes contratantes, la constitución de mutuas garantías por un monto equivalente a un porcentaje no superior al veinte por ciento (20%) del precio del arrendamiento por todo el período del contrato, el cual será depositado en una institución bancaria.

El monto de garantía estará destinado a cubrir la pérdida o deterioro en las instalaciones, y, si se tratase de arrendamientos por temporada, al menoscabo o pérdida del mobiliario que figure indicado en el inventario, así como a cualquier otro incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Fuente: art. 14 Decreto 385/94.

Art. 14. Si la garantía prevista en el artículo anterior fuese efectivamente utilizada, el corredor inmobiliario deberá proveer a las partes de una relación detallada de los deterioros y desperfectos constatados en el bien inmueble arrendado o en su mobiliario, durante la vigencia del contrato. En caso de tratarse de un arrendamiento por temporada, se deberá relacionar, en cualquier caso, el importe de los consumos de agua, luz, gas por cañería, etc., que pudiesen corresponder al arrendatario.

El corredor inmobiliario contará con un plazo de treinta días hábiles, contados desde la entrega del bien o el vencimiento de las facturas, en su caso, para presentar al arrendador y arrendatario la relación y liquidación a que refiere el inciso anterior, so pena de asumir personalmente los costos.

Fuente: art. 14 Decreto 385/94.

Art. 15. En todos los casos, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Ministerio de Turismo y Deporte -a través del Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios y previo a la inscripción- solicitarán a las respectivas asociaciones inmobiliarias, un informe escrito de admisibilidad del solicitante. La información requerida deberá remitirse en el término perentorio de diez días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud, pasados los cuales se prescindirá de la misma.

Fuente: art. 9 Decreto 385/94.

Art. 16. La persona no inscripta en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, ni por ende matriculada, no podrá ejercer como corredor inmobiliario.

Fuente: art. 15 Ley argentina N° 2340.

Art. 17. La persona física o jurídica que sin estar inscrita en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, ni matriculada, realice actos propios de la profesión de corredor inmobiliario, no podrá exigir a las partes contratantes ningún tipo de remuneración, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el art. 39, la nulidad absoluta del negocio -la que podrá ser declarada por el Juez de oficio o a instancia de cualquiera, incluso un tercero- y la configuración del delito previsto en el artículo 167 del Código Penal. Tampoco tendrá derecho al cobro de retribución alguna, quien se encuentre inhabilitado o suspendido por el referido Registro.

Fuente: art. 16 Ley argentina N° 2340.

SECCIÓN III

DE LA IMPOSIBILIDAD PARA SER CORREDORES INMOBILIARIOS Y DE LAS INCOMPATIBILIDADES

Art. 18. No pueden inscribirse en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, ni recibir la matrícula respectiva:

- a) Quienes carezcan de algunos de los requisitos exigidos por el Art. 8.
- b) Quienes no puedan ser comerciantes o se encuentren en algunas de las situaciones previstas en los arts. 27 y 29 del Código de Comercio.
- c) Los condenados judicialmente por delitos contra la propiedad o la fe pública, hasta el cumplimiento de su condena.
- d) Los sancionados con la cancelación de la matrícula de corredor inmobiliario mientras no sean objeto de rehabilitación.
- e) Los fallidos y concursados, hasta el final del proceso respectivo.
- f) Quienes ejerzan cualquier otro ramo del comercio que no sea el regulado por la presente Ley.
- g) Los miembros de las Fuerzas Armadas y Policiales, en actividad.

Fuente: arts. 7 y 8 Ley argentina N° 2340 y art. 106 lit. 1° del Código de Comercio..

Art. 19. Ante la constatación de las imposibilidades o incompatibilidades previstas en el artículo anterior, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Ministerio de Turismo y Deporte, a través del Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, de oficio o a petición de parte, inhabilitará inmediatamente al contraventor en el desempeño de la actividad de corredor inmobiliario, sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones dispuestas por el art. 39 de la presente Ley.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Art. 20. Los corredores inmobiliarios pueden constituir sociedades de cualquier tipo para el ejercicio de su actividad, con exclusión de las sociedades constituidas en el extranjero.

Fuente: art. 9 Ley argentina N° 2340.

SECCIÓN IV

DE LA GARANTÍA CONSTITUIDA MEDIANTE SEGURO DE FIANZA,
AVAL BANCARIO O GARANTÍA REAL

Art. 21. A los solos efectos de garantizar el derecho de los usuarios en caso de sufrir daños y perjuicios por la actividad de los corredores inmobiliarios, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Ministerio de Turismo y Deporte, a través del Registro creado por el artículo 3, determinarán anualmente el monto del seguro de fianza o del aval bancario que deben tener los corredores inmobiliarios. Tanto uno como otro, podrán ser afectados total o parcialmente al pago de las indemnizaciones que se deban por el mal desempeño de la actividad de *corretaje inmobiliario* o al pago de las multas que se apliquen por el mismo motivo.

La garantía disminuida en todo o en parte, deberá ser repuesta a su estado inicial, dentro del plazo perentorio de diez días hábiles contados desde el momento en que se efectuó el pago, so pena de cancelación de la matrícula de corredor inmobiliario.

Fuente: art. 6 Ley argentina N° 2340; art. 6 in fine, Decreto 385/94.

Art. 22. Las garantías referidas en el artículo anterior y en el siguiente, deberán mantenerse hasta doce meses después del cese en el ejercicio de la actividad de *corredor inmobiliario*, debiéndose comunicar dicho cese al Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios en el plazo perentorio de diez días hábiles de producido. En caso de reclamaciones pendientes a nivel administrativo o judicial, se entenderá que continúa la garantía hasta finalizado los procedimientos correspondientes que resuelvan sobre lo reclamado.

Fuente: art. 6 Ley argentina N° 2340.

Art. 23. La persona que pretenda ejercer como corredor inmobiliario, podrá optar por ofrecer cualquiera de las dos garantías mencionadas en el artículo 21. Subsidiariamente, podrá optar por una garantía real, la cual no podrá ser ofrecida como garantía de ninguna otra obligación, ni tampoco tener la condición de bien de familia. En caso de embargo de la garantía real ofrecida, deberá sustituirse la misma por otra similar en un plazo perentorio de diez días hábiles contados a partir de la inscripción del embargo en el Registro respectivo, so pena de cancelación de la matrícula de corredor inmobiliario.

Fuente: art. 6 Ley argentina N° 2340.

CAPÍTULO II

DEL CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO, DE LAS PROHIBICIONES, DE LOS LIBROS Y DE LA PUBLICIDAD

SECCIÓN I

DEL CONTRATO, SUS OBLIGACIONES, RÉGIMEN Y EFECTOS JURÍDICOS

Art. 24. El contrato de corretaje inmobiliario profesional es aquél que se celebra entre las partes o contrayentes de un negocio jurídico inmobiliario y un *corredor*, en virtud del cual, dichas partes o contrayentes asumen -sin perjuicio de otras obligaciones instrumentales o consecuenciales- la obligación típica o principal de pagar una retribución, teniendo el corredor un derecho de crédito a percibir la misma, en tanto que éste asume -sin perjuicio de otras obligaciones instrumentales o consecuenciales- la obligación típica o principal de mediar en el negocio jurídico ajeno, promoviéndolo y facilitando su conclusión, teniendo las partes o contrayentes, como comitentes del corredor, un derecho personal respecto a tal mediación.

El contrato de corretaje inmobiliario deberá instrumentarse en documento público o privado, so pena de nulidad absoluta.

Art. 25. Las obligaciones de los corredores, emergentes del contrato de corretaje profesional son, entre otras:

- a) La enumerada como principal en el artículo anterior;

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

b) Comprobar la existencia de los títulos invocados, mediante su sola exhibición, para realizar el negocio jurídico encomendado y guardar copia de los mismos si así lo aceptase el propietario.

c) Hacer constar el número de su matrícula de corredor inmobiliario en toda documentación que suscriba. Cuando el corretaje lo realice una sociedad, debe hacer constar su número de inscripción en el Registro Nacional de Comercio.

d) Comunicar al Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, todo cambio de domicilio legal dentro del plazo perentorio de cinco días hábiles de producido.

e) Desempeñarse en los negocios en los que medie, con idoneidad, exactitud y claridad, absteniéndose de toda actitud que pueda inducir en error a las partes o contrayentes. El corredor será responsable por los daños y perjuicios que nazcan como consecuencia del error en el que indujo a las partes.

f) Guardar secreto sobre los negocios jurídicos en que intervenga, salvo que sea relevado del mismo por las partes contratantes. En caso de infidencia el corredor responderá por todos los daños y perjuicios ocasionados a las partes.

g) Cumplir con todo lo encomendado por sus comitentes, siempre que no atente contra el orden público, la moral o las buenas costumbres, ejecutando de buena fe las obligaciones asumidas.

h) Estar presentes en las firmas de los contratos y cuando se entreguen los inmuebles que han sido objeto del negocio jurídico, salvo que las partes lo releven de tal comparecencia.

i) Entregar a petición de cualquiera de las partes, una minuta del asiento realizado en el libro rubricado a que refiere el art. 36, dentro del plazo perentorio de 24 horas hábiles. La misma deberá contener las condiciones del contrato y el número de orden del asiento.

j) Proporcionar un certificado notarial de los negocios jurídicos en los que haya intervenido, a petición de cualquiera de las partes intervinientes y sólo a estas.

k) Cuando se trate de arrendamientos de inmuebles, realizar las gestiones necesarias ante el propietario, que aseguren el correcto funcionamiento de las instalaciones del bien arrendado y demás accesorios, so pena de responder solidariamente con el propietario por incumplimiento de la obligación que le asigna a éste el artículo 1796 y siguientes del Código Civil. La conformidad respecto al incorrecto funcionamiento de las instalaciones deberá ser prestada, tanto por el arrendador como por el arrendatario, por escrito.

l) Redactar un inventario que se considerará parte integrante del respectivo contrato de arrendamiento, en el que deberá constar: a) el estado del inmueble, b) el equipamiento destinado al beneficio del inmueble y su mobiliario, c) las condiciones de funcionamiento de las cosas destinadas al uso y beneficio del inmueble, d) las cifras que señalen los respectivos medidores de luz, agua y gas por cañería, las que serán controladas cuando el arrendatario ingrese a la finca.

m) Exhibir en sus locales, en lugar visible para el público, el número de matrícula, además de consignarlo en toda propaganda, documentación, correspondencia y papelería.

Fuente: art. 10 Ley argentina N° 2340; arts. 92 a 104 Código de Comercio; art. 11 Decreto 385/94.

Art. 26. Los corredores inmobiliarios están facultados, entre otras actividades, para:

a) Actuar como intermediarios en operaciones de compraventa, permuta, locación y leasing de bienes inmuebles.

b) Administrar locaciones de inmuebles.

c) Administrar gastos comunes en edificios de propiedad horizontal.

d) Requerir a sus comitentes una autorización escrita en la cual se detalle plazo, tipo, modalidades y precio del negocio jurídico que se le ha encomendado con carácter exclusivo y por el término convenido, así como la retribución pactada.

e) Requerir directamente de los entes públicos y privados, así como de los particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento del negocio jurídico que se le ha encomendado.

f) Informar sobre el valor de los bienes inmuebles involucrados en el negocio, efectuando las tasaciones correspondientes sobre el valor venal de los mismos, a requerimiento de las partes, en vía extrajudicial, o a requerimiento judicial.

g) Solicitar informes a los Registros y Organismos Públicos correspondientes sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones, respecto del negocio jurídico encomendado y sobre la identidad y capacidad legal de las partes intervinientes, a disposición de las cuales se pondrán los informes obtenidos.

Fuente: art. 11 Ley argentina N° 2340.

Art. 27. Las obligaciones de los comitentes son, entre otras:

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

a) Pagar la retribución y comisiones libremente pactadas con el corredor, cuya exigibilidad será en el tiempo establecido en el inciso 2º, artículo 30 de la presente Ley, salvo pacto expreso en contrario;

b) Efectuar el reintegro de los gastos en que haya incurrido el corredor, con motivo del negocio jurídico encomendado, cuando éste no concluya por causas extrañas a aquél.

c) Extender al corredor inmobiliario una autorización escrita en la cual se detalle plazo, tipo, modalidades y precio del negocio jurídico que se le ha encomendado con carácter exclusivo y por el término convenido, así como la retribución pactada.

d) Proporcionar al corredor toda la documentación por él requerida, y que tengan en su poder, para el cumplimiento del negocio jurídico que se le ha encomendado, así como para el cabal cumplimiento de la Ley N° 17.835 (Sistema de Prevención y Control del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo).

e) Actuar de buena fe respecto a todas las obligaciones asumidas.

Art. 28. El pago de honorarios provenientes de la administración de los alquileres de casa-habitación, no podrá ser exigido de los arrendatarios.

Fuente: art. 11, inciso 2º, Ley argentina N° 2340

Art. 29. En los respectivos contratos de corretaje inmobiliario, las partes podrán pactar otras obligaciones que no contravengan las indicadas en los dos artículos precedentes.

Fuente: art. 112, inciso 2º, Código de Comercio.

Art. 30. La retribución del corredor inmobiliario, no mediando estipulación en contrario, será pagada en partes iguales por las partes del negocio jurídico. Podrá pactarse la solidaridad, así como diversos porcentajes para cada una de las partes.

La remuneración se determinará libremente tomando como base el importe bruto del objeto del negocio concluido. Si la retribución no se hubiese pactado por acuerdo de partes, se fijará según el Arancel correspondiente, los usos y costumbres o judicialmente. El pago deberá realizarse, salvo fijación judicial, dentro de los 10 días siguientes y corridos a la conclusión del negocio jurídico (contrato definitivo) en que el corredor inmobiliario hubiere actuado, si no hubiese pacto en contrario.

Art. 31. La acción personal para reclamar judicialmente el crédito a la retribución prescribirá a los dos años, contados desde la conclusión del negocio jurídico (contrato definitivo) que le generó al corredor inmobiliario el derecho al ejercicio de la acción. El plazo de prescripción sólo se interrumpirá por las causas indicadas en el artículo 1235 del Código Civil (numeral 2º, artículo 1026 del Código de Comercio).

Art. 32. El procedimiento para reclamar en vía judicial el cobro de la retribución, será el indicado en los artículos 346 y 347 del Código General del Proceso.

Art. 33. El contrato de corretaje profesional se extingue: a) por mutuo disenso, b) por el vencimiento del plazo contractual del encargo, c) por las causales que hubieren pactado las partes en el contrato, d) por las causales de revocación previstas en la ley, e) por la ejecución total del negocio jurídico.

SECCIÓN II

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 34. Los corredores inmobiliarios tienen las siguientes prohibiciones:

a) Realizar cualquier otro acto de comercio que no tenga que ver con el corretaje inmobiliario.

b) Constituir o formar parte de cualquier sociedad comercial, salvo aquellas cuyo objeto sea ejercer el corretaje inmobiliario.

c) Tomar parte de buques o cargas.

d) Aceptar, en forma expresa o tácita, que sus nombres o denominación sean utilizados para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas, salvo por sus dependientes.

e) Aceptar mediar en un negocio jurídico cuando tengan conocimiento que las partes del mismo han otorgado, con anterioridad, una autorización a otro corredor inmobiliario y dicha autorización no ha sido fehacientemente revocada por los comitentes.

f) Adquirir cosas cuya venta les ha sido encomendada o ha sido encargada a otro corredor.

g) Constituirse en responsable o garante de la solvencia de los contrayentes.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

- h) Intervenir en negocios de personas en suspensión de pagos.
- i) Realizar actos de administración, sin contar con autorización suficiente de los comitentes.
- j) Retener valores sin causa legal para hacerlo, o retener documentos de sus comitentes de forma indebida.
- k) Procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad de la profesión de corredor inmobiliario.
- l) Realizar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados.
- m) Actuar con dolo o fraude.

Art. 35. La trasgresión a cualquiera de las prohibiciones anteriores, determinará la suspensión de la matrícula por el término de tres meses a un año y en el caso del literal m, la cancelación inmediata y permanente de la matrícula, sin perjuicio de la nulidad absoluta del negocio, la que podrá ser declarada por el Juez de oficio o a instancia de cualquiera, incluso un tercero.

SECCIÓN III

DE LOS LIBROS

Art. 36. Los corredores inmobiliarios deberán llevar un libro rubricado por el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, en el cual consten por orden cronológico todos los negocios jurídicos encomendados, con la indicación del nombre y domicilio de los contratantes, ubicación del bien objeto de la negociación y principales condiciones del contrato celebrado, con expresa mención de la retribución total y las comisiones correspondientes.

Fuente: art. 14 Ley argentina N° 2340.

Art. 37. No llevar el libro según lo dispuesto en el artículo anterior, privará al corredor del derecho a percibir la retribución pactada y lo hará responsable por los daños y perjuicios ocasionados a las partes, además de la multa y/o inhabilitación que se le aplicará por el término de tres meses a un año. En caso de reincidencia la inhabilitación será permanente.

SECCIÓN IV

DE LA PUBLICIDAD

Art. 38. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios, deberá ceñirse a las siguientes reglas:

a) *Consignar las características del negocio jurídico que se ofrece, en forma clara, precisa, inequívoca, de manera que no de lugar a más de una interpretación, evitando incluir toda información que pueda inducir a error a los interesados.*

b) *En caso de que se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta, incluyendo expresamente las tasas de interés a aplicarse en la financiación respectiva.*

c) *Evitar ofrecer formas y condiciones de pago, o planes de financiación a cargo de terceros, que no hayan sido previamente acordados con éstos.*

d) *No anunciar calidades o características que los inmuebles ofrecidos no posean.*

Fuente: art. 12 Ley argentina N° 2340.

Art. 39. La infracción a las reglas al artículo anterior, privará al corredor del derecho a percibir la retribución pactada y lo hará responsable por los daños y perjuicios ocasionados a las partes o terceros, además de la multa y/o inhabilitación que se le aplicará por el término de tres meses a un año.

CAPÍTULO III

DEL REGIMEN SANCIONATORIO

Art. 40. Serán sancionados los corredores inmobiliarios matriculados que incurran en alguna de las siguientes acciones:

a) *Actos u omisiones que configuren incumplimiento de las obligaciones o incursión en alguna de las incompatibilidades o prohibiciones, establecidas en la presente Ley.*

b) *Violación a las disposiciones de la presente Ley y a la normativa arancelaria que corresponda.*

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*

Fuente: art. 42 Ley argentina N° 2340.

Art. 41. Las sanciones podrán ser acumulativas y se graduarán según la gravedad de la acción cometida y los antecedentes del corredor, estableciéndose las siguientes:

- a) **Apercibimiento.**
- b) **Multa.** La misma se graduará desde un mínimo de U.I. 25.000 (veinticinco mil unidades indexadas), hasta un máximo de U.I. 250.000 (doscientos cincuenta mil unidades indexadas).
- c) **Pérdida de la retribución**
- d) **Suspensión en la matrícula** por un período que puede extenderse desde tres meses a un año.
- e) **Inhabilitación o cancelación de la matrícula, con la imposibilidad de solicitar la reinscripción** antes de transcurridos cinco años desde que la sanción quedase firme.
- f) **Inhabilitación o cancelación permanente de la matrícula.**

Fuente: art. 43 Ley argentina N° 2340.

Art. 42. Las acciones tendientes a aplicar las sanciones previstas en el artículo anterior, prescribirán a los cinco años de producirse el hecho que las motive. El plazo de prescripción se interrumpe por cualquier acto de procedimiento que impulse las referidas acciones.

Art. 43. Todas las resoluciones adoptadas por el Ministerio de Turismo y Deporte y el Ministerio de Economía y Finanzas, vinculadas con la aplicación de la presente Ley, serán pasibles de los recursos administrativos previstos por los artículos 317, siguientes y concordantes de la Constitución de la República.

CAPÍTULO IV

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art. 44. Los Ministerios de Economía y Finanzas y de Turismo y Deporte, velarán directamente por la observancia de la presente Ley y su reglamentación, y quedan facultados para actuar de oficio en todo hecho, acto u

omisión que importe la vulneración o incumplimiento de las normas dispuestas en una u otra.

Art. 45. La presente ley es de orden público. Decláranse indisponibles todos los derechos, beneficios, deberes, cargas y obligaciones que las normas que se establecen en la presente Ley, les acuerdan o exigen a quienes son sus titulares.

Art. 46. El Registro creado por el art. 3 de la presente Ley, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas y del Ministerio de Turismo y Deporte, será de consulta pública. La reglamentación establecerá la tasa que se deberá abonar a los efectos de solicitar la información requerida.

CAPÍTULO V

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY, INTEGRACIÓN E INTERPRETACIÓN

Art. 47 (Ámbito de aplicación material de la ley). Las normas de la presente Ley se aplicarán, en lo pertinente, a toda actividad de corretaje inmobiliario profesional.

Art. 48. (Ámbito de aplicación temporal). Declárese que esta Ley es de aplicación inmediata. Se aplicará a los actos, hechos, negocios jurídicos y situaciones comprendidas en la misma, que se encuentren pendientes de ejecución al momento de su promulgación por el Poder Ejecutivo.

Art. 49. (Ámbito de aplicación espacial). La presente ley regirá en todo el territorio de la República.

Art. 50. La integración analógica es procedimiento admisible para colmar los vacíos legales. En situaciones que no puedan resolverse por las disposiciones de esta Ley, se aplicarán supletoriamente los principios generales del derecho, las doctrinas más recibidas y los principios generales de otras ramas jurídicas que más se avengan a su naturaleza y fines.

*Ministerio de Turismo y Deporte
de la República Oriental del Uruguay*
CAPITULO VI

DE LAS DEROGACIONES Y OBSERVANCIA DE ESTA LEY

Art. 51. Deróganse las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley, así como el Decreto N° 385/94 de 24 de agosto de 1994 y cualquier otra norma complementaria o modificativa del mismo.

Art. 52. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación por el Poder Ejecutivo.

Art. 53. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley.

Art. 54. Comuníquese, publíquese, etc.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. G. ...', is written over the text of Article 54.

