

Ley de Operador Inmobiliario

Nos complace informar, que Brum Costa Abogados (el “**Estudio**”), representada por su socio el **Dr. Leonardo Costa**, asesoró a la Cámara Inmobiliaria del Uruguay en la elaboración del proyecto de la denominada “ley de operador inmobiliario” que fuera aprobada por el Parlamento el pasado 11 de setiembre de 2024 (la “**LOI**”).

A continuación, detallamos las principales características de la LOI, que espera aún por su promulgación y correspondiente publicación en el Diario Oficial.

Por su parte, hacemos notar que el Estudio, en conjunto con la Cámara Inmobiliaria se encuentra actualmente trabajando en la reglamentación de la LOI, a los efectos de dar cumplimiento a los plazos previstos por la ley a tal efecto.

Objeto

La LOI tiene por finalidad, tal como reseña la propia Cámara Inmobiliaria del Uruguay, regularizar la actividad inmobiliaria, abogando a la libre competencia de los operadores del sistema inmobiliario, que son definidos en el artículo 1 de la LOI, entre los que se encuentran los operadores que ofrecen arriendos por temporada (artículo 13).

Creación del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios

Una de las principales características de la ley, es la creación del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios bajo la órbita del Ministerio de Educación y Cultura (el “**MEC**”), estableciéndose que solo estarán autorizados a operar aquellos sujetos (personas físicas o jurídicas) que se encuentren debidamente inscriptas en este registro¹.

Podrán ser operadores inmobiliarios aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan con todos los requisitos descriptos en los artículos 9 y 10 de la LOI, entre ellos, se establece que, para el caso de personas físicas, deberán ser mayores de edad, estar habilitados para ejercer el comercio y haber efectuado los cursos de operador inmobiliario debidamente avalados por el MEC, mientras que para el caso de personas jurídica, el representante legal designado por la persona jurídica a tal efecto deberá cumplir con los requisitos establecidos para las personas físicas y responder personal y solidariamente por la operadora registrada.

El Registro ejercerá una función de control de cumplimiento de los términos de la LOI, pudiendo tomar acciones y/o imponer sanciones a través del MEC, de oficio o a instancia de parte interesada. Entre las sanciones dispuestas por la LOI -dependiendo de la magnitud del accionar del operador inmobiliaria- se podrá, entre otras, retirar temporariamente la matrícula de operador inmobiliario (por una máximo de tres meses); el retiro definitivo de la matrícula, deberá ser dispuesto por orden judicial.

Se prevé el pago de una tasa de registro por cada inscripción o renovación de la misma (que deberá cursarse cada dos (2) años), de un monto máximo de UI 1.000 (unidades indexadas, mil). El monto se determinará por el registro en base a las actividades que desarrolle cada operador.

¹ La LOI prevé, en su artículo 11, un plazo de ciento ochenta (180) días desde la entrada en vigencia del Registro Nacional de Operadores, para que sujetos (personas físicas o jurídicas) prestadoras en la actualidad de servicios inmobiliarios, presenten una serie de documentación ante el Registro para proceder a su inscripción, en forma excepcional y por una única vez.

Derechos, Obligaciones y Prohibiciones del Operador Inmobiliario

En virtud del registro, el operador recibirá una matrícula de operador inmobiliario y será categorizado propiamente como operador inmobiliario, lo cual le permitirá ejercer los derechos listados en el artículo 5 de la LOI, entre los que se encuentran, el derecho a percibir honorarios, a recabar información de los inmuebles ofertados por el operador, a la utilización de marcas o signos identificatorios, entre otros.

Si bien la LOI regula una serie de derechos y obligaciones de los operadores inmobiliarios, establece en particular una serie de prohibiciones que tienen por finalidad proteger los derechos del consumidor, por ejemplo, se prohíbe de forma expresa la reseña engañosa sobre las características del inmueble objeto de la operación o de las condiciones de la oferta o de los términos de su contratación.

Noticias relacionadas:

- <https://ciu.org.uy/ley-de-operador-inmobiliario/>
- https://www.elpais.com.uy/negocios/noticias/el-poder-legislativo-aprobo-el-proyecto-que-regula-la-actividad-de-los-operadores-inmobiliarios-en-uruguay#google_vignette