

# DIRECCION Y GESTION DE AGENCIAS INMOBILIARIAS

- ❑ MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA
- ❑ PRINCIPALES DERECHOS REALES:
  - La Propiedad
  - La Posesión
  - Derecho de Superficie
  - Uso, Habitación y la Servidumbre



# MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

## CAPÍTULO I

### GENERALIDADES

#### Artículo 1º.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es crear el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.

#### **Artículo 2º.- Definiciones**

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

**I. Agente Inmobiliario con Registro:** Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.

**II. Bienes Inmuebles:** Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885º del Código Civil.

**III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación:** Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

**IV. Oferta:** Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.

**V. Intermediado:** Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

# CAPÍTULO II

## ACREDITACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO

### Artículo 3º.- Acreditación del Agente Inmobiliario

El Agente Inmobiliario ejerce su función con acreditación estatal, a partir de su inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

### Artículo 4º.- Requisitos de Inscripción

El registro como Agente Inmobiliario se efectuará en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y exige la presentación de los siguientes requisitos:

1. Constancia expedida a favor del interesado que acredite haber aprobado el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, cuya malla curricular tendrá una duración no menor a doscientas (200) horas lectivas, según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
2. Declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles por quien solicita la inscripción.
3. Copia certificada del documento nacional de identidad del solicitante.
4. Declaración jurada del domicilio del solicitante.
5. Constancia de no registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria.
6. Los demás que establezca la presente Ley y su reglamento.

### **Artículo 5º.- Efectos jurídicos de la inscripción**

El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene.

### **Artículo 6º.- Promoción de la capacitación especializada**

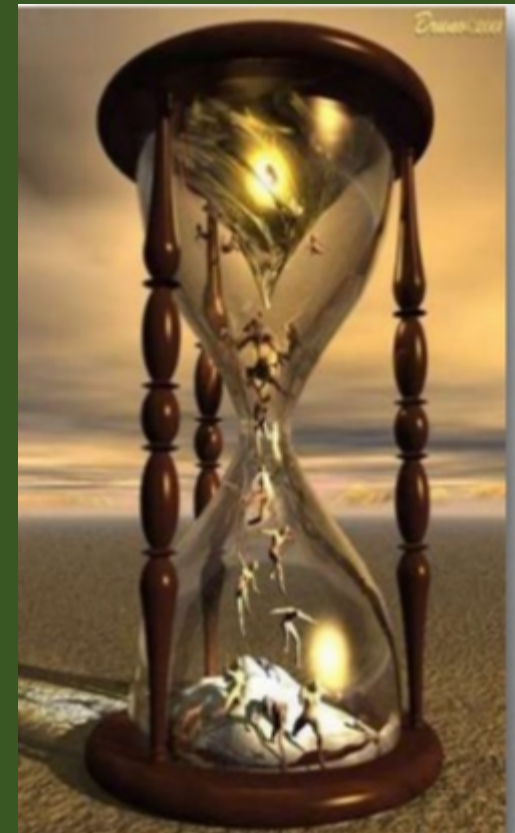
El Estado promoverá el dictado del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, a través de la enseñanza en entidades públicas o privadas.

### **Artículo 7º.- Deberes del Agente Inmobiliario**

Son deberes del Agente Inmobiliario:

1. Actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, a que se refiere el numeral III del artículo 2º, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.
2. Asesorar a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.
3. Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene, a los propietarios, compradores o a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria.
4. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.

# PRINCIPALES DERECHOS REALES



- EL IUS UTENDI: Derecho de usar
- EL IUS FRUENDI: Derecho de disfrutar
- EL IUS DISPONENDI: Derecho de disponer
- EL IUS ABUTENDI: Derecho de abusar

Poder jurídico que una persona ejerce en forma directa, inmediata, absoluta, exclusiva y perpetua sobre una cosa para gozar y disfrutar de ella

- Absoluto: Te permite disfrutar y usar de cualquier forma la casa.
- Exclusivo: Es exclusivo de un persona.
- Perpetuo: Dominio sobre la casa subsiste mientras perdura la casa.
- Enajenable o transmisible: Poder disponer de la propiedad y enajenar cuando se decida.

## DERECHOS DE PROPIEDAD

## CONCEPTO

## CARACTERISTICAS

## MODOS DE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD

## LA PROPIEDAD

## EXTINCION DE LA PROPIEDAD

- **Originario y derivados:**
  - Originario: es cuando se es el primer dueño de la casa
  - Derivados: cuando ese bien ya había formado parte del patrimonio de alguna persona
- **A título universal y a particular:**
  - Universal: cuando la propiedad se transfiere constituyendo un activo y un pasivo, esta adquisición solo puede tener lugar por causa de la muerte. Ej. Herencia
  - Particular: cuando son transmitidos principalmente por medio de contrato
- **Modos voluntarios y no voluntarios:**
  - Voluntario: cuando es voluntad del propietario anterior transferir la propiedad.
  - No voluntario: cuando la casa es adquirida con independencia a la voluntad.
- **Titulo oneroso y gratuito:**
  - Oneroso: cuando se paga cierta cantidad de dinero a cambio del bien que se recibe.
  - Gratuito: se adquiere el bien, sin pagar un precio por el.

- **ABSOLUTOS Y RELATIVOS:**
  - Absolutos: cuando desaparece para siempre y respecto a todas las personas. Ej. Destrucción
  - Relativos: cuando dejan de ser propiedad del actual propietario y pasan a un tercero.
- **VOLUNTARIOS E INVOLUNTARIOS:**
  - Voluntarios: por la voluntad del titular.
  - Involuntario: cuando se extingue por causas a su voluntad
- **TOTAL O PARCIAL:**
  - Total: abarca todas las cosas.
  - Parcial: cuando esta solo afecta a una parte del bien.

- El constituyente puede fijar un plazo o duración del usufructo o puede constituirlo por toda la vida del usufructuario.
- Si al usufructo no se le fija plazo se entenderá comprendido por toda la vida del usufructuario (Art. 770 Inc. 1º)
- Los usufructos tienen una duración limitada al cabo de la cual pasan al nudo propietario y se consolida la propiedad. (Art. 770. Inc. 2º)
- El usufructo constituido a favor de una fundación o corporación cualquiera, no puede pasar por 30 años (Art. 770 Inc. final)

Es un derecho real que consiste en la posibilidad de usar y gozar de una cosa con la obligación de conservar su forma y sustancia, y devolverla a su dueño.

- ES UN DERECHO REAL : es decir, da la posibilidad de usar y gozar
- ES UN DERECHO REAL DE GOCE: permite la utilización directa de la cosa
- ES UN DERECHO TEMPORAL: tiene una duración limitada.
- ES TRANSMISIBLE: el usufructo no lo transmite a sus herederos ni por testamento, como lo establece el art. 773.

### CONCEPTO

### DURACION DEL USUFRUCTO

## EL USUFRUCTO

### CARACTERISTICAS

### DERECHOS DEL USUFRUCTO

### SUJETOS QUE INTERVIENEN

- USAR UN GOZAR DEL BIEN: esto implica que el usufructo se ve favorecido por servidumbres y se ve perjudicado por servidumbres que gravan el bien (Art. 782).
- DERECHO DE ADMINISTRACION: (Art. 777 Inc. final) dentro de las facultades de administración está la facultad de ceder y arrendar la cosa usufructuaria y así se perciben frutos civiles.
- Derecho a ejercer acción posesoria cuando se trata de un bien inmueble y acción reivindicatoria cuando se trata en todos los casos.

- CONSTITUYENTE: es la persona que crea, que establece el usufructo.
- NUDO PROPIETARIO: es la persona que tiene la facultad de disposición, pero no tiene la de uso y goce.
- USUFRUCTO: aquel en cuyo favor se constituya el usufructo, no tiene la facultad de disposición de la cosa, pero puede usar y gozar de ella.
- EL CONSTITUYANTE Y EL NUDO PROPIETARIO PUEDEN SER UNA MISMA PERSONA

- Si esa interrupción ha sido voluntaria y por lo tanto el poseedor lo ha permitido. En este caso para el cómputo de los plazos no va a existir una continuidad, se volverá a iniciar el mismo una vez recuperada la posesión.
- Es aquella posesión perdida ilícitamente, nos encontramos con que el poseedor, va a poder reivindicar la cosa de quien lo posea, e incluso reclamarla de quien la hubiese adquirido en una subasta pública, siempre que abone el justo precio.

Es un derecho que consiste en una potestad inmediata, tenencia o goce conferida por el derecho con carácter provisionalmente

- Por la pérdida total de la cosa, o su destrucción, o porque ésta quede fuera del comercio.
- Por abandono de la cosa que supone, que el interesado ha colocado el bien en circunstancias de las que externamente puede deducirse su abandono
- Por la posesión de otro: o incluso contra la voluntad del antiguo poseedor, siempre que la nueva posesión no haya durado más de un año.

## CONCEPTO

## RECUPERACION DE LA POSESION

## EFFECTOS DE LA POSESION

## LA POSESION

## PERDIDA DE LA POSESION

## CLASES DE POSESION

- Todo poseedor va a tener derecho a ser respetado en posesión y si fuese inquietado en ella, deberá ser amparado o sustituido en esa posesión por los medios que las leyes establezcan.
  - + PRESUNCIÓN DE BUENA FE: se entiende que el poseedor es siempre de buena fe y el que entienda lo contrario debe probarlo.
  - + LEGITIMIDAD POSESORIA: el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo.

- POSESION NATURAL Y POSESION CIVIL: (ART.430)
  - + POSESIÓN NATURAL :es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.
  - + POSESIÓN CIVIL :es esa misma tenencia o disfrute a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.
- POSESIÓN DE BUENA FE Y POSESIÓN DE MALA FE (ART. 433 )
  - + POSESION DE BUENA FE: al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.
  - + POSESION DE MALA FE: al que se halla en el caso contrario.
- LA POSESIÓN CIVILÍSIMA:
  - + Es aquella que se adquiere por ministerio de la ley, con independencia de que se produzca o no el hecho material de la posesión.



- Es un derecho real cuyo titular es la persona que tiene la facultad de construir sobre el suelo.
- La superficie en el Perú solo da derecho a construir edificaciones.
- Otorga al superficiario derecho de propiedad sobre las edificación que levante.
- Tiene carácter predial

Es el derecho que el dueño de una finca otorga a un tercero para que edifique, plante, por un tiempo determinado o indeterminado, mediante el pago de una renta o en forma gratuita

El superficiario es propietario de lo edificado y tiene obligación de realizar la construcción comprometida en un plazo determinado; debe también, si así se ha establecido, pagar al dueño del terreno. El derecho de superficie puede constituirse a título gratuito.

## CONCEPTO

## CARACTERISTICAS

## TIEMPO DE DURACION

El derecho de superficie no puede durar mas de 99 años. (Art. 1030)<sup>o</sup>

## CONSTITUCION

- El derecho de superficie puede constituirse por acto entre vivos o por testamento.

## DERECHO A LA SUPERFICIE

## EXTENCION DEL DERECHO DE SUPERFICIE

- El derecho de superficie puede extenderse al aprovechamiento de una parte del suelo, no necesaria para la construcción.

## PREVIVENCIA

- El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de lo construido

Servidumbre es el derecho real, perpetuo sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición.

## CONCEPTO

USO,

USO Y HABITACION

HABITACION Y LA  
SERVIDUMBRE

CLASES

- El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama en este Código, derecho de habitación.

### - SERVIDUMBRES POSITIVAS Y NEGATIVAS:

- POSITIVAS: aquellas que facultan al dueño del predio dominante a hacer algo en el predio sirviente.

- NEGATIVAS: impiden al dueño del predio sirviente ejercitar alguno de sus derechos.

### - SERVIDUMBRES CONTINUAS O DISCONTINUAS:

- CONTINUAS: aquellas en las que el goce se recibe directamente del predio sirviente, sin que se produzca un acto humano

- DISCONTINUAS: las que dependen de actos del hombre

### - SERVIDUMBRES APARENTES Y NO APARENTES:

- APARENTES: son las que se manifiestan por sus signos exteriores.

- NO APARENTES: no presentan ningún signo que revele su existencia

### - SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS Y LEGALES:

- VOLUNTARIAS: son aquellas que se constituyen con la voluntad de las partes.

- LEGALES: mandato de la ley