

**Informe**

# Ley de Operador Inmobiliario

**Report**

**Real Estate Operator Act**

BADO, KUSTER, ZERBINO & RACHETTI  
LEGAL | TAX | ACCOUNTING



## Objeto

La Ley 20.380 tiene por objeto regular el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria, desarrollada por los comisionistas, agentes, corredores, brókers, 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.

Asimismo, la ley declara de interés general la libre competencia de la actividad.

## Objective

Law 20.380 aims to regulate the practice of real estate professional activities carried out by brokers, agents, real estate agents, brokers, operators, real estate franchises, real estate service providers, and tourist real estate service providers. All of these, hereinafter referred to as real estate operators, will operate within the framework of defending free competition.

Furthermore, the law declares the free competition of the activity to be of general interest.

## Concepto de operador inmobiliario

Es 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.

## Definition of Real Estate Operator

A real estate operator is a natural or legal person whose activity, acting on behalf of third parties, aims to mediate, intermediate, commercially advise, manage, process, administer, appraise, and promote the buying, selling, and leasing of urban, suburban, and rural properties, including those located in country clubs, gated communities, and tourist complexes, whether already constructed or to be built, as well as hotels and commercial establishments in general. Real estate operators may act through their legal representatives, employees, associated agents, or any other contractual relationship.

## Requisitos para el ejercicio de la actividad profesional

Podrán realizar las actividades propias de su rubro, en todo el territorio de la República, los operadores inmobiliarios inscriptos en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios que se crea por la ley, así como quienes tengan un contrato asociativo o de agente con un operador inmobiliario. El referido Registro funciona en el Ministerio de Educación y Cultura y es administrado por una comisión honoraria que estará integrada por tres representantes del Poder Ejecutivo.

## Requirements for the Practice of the Professional Activity

Real estate operators registered in the National Register of Real Estate Operators, which is created by the law, may carry out activities within their field throughout the territory of the Republic. The same applies to those with an associational or agency contract with a real estate operator. This Register operates within the Ministry of Education and Culture and is managed by an honorary commission composed of three representatives of the Executive Branch.

## Obligaciones de los operadores inmobiliarios

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. E) Mantener la confidencialidad, según lo dispuesto en la ley de 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.

## Obligations of Real Estate Operators

A) Develop their activity professionally, ensuring quality and clear, accurate, and visible information regarding the services or properties offered. B) Inspect the property subject to the contract in such a way as to identify it. C) Regulate their rights and obligations with the principal through a mediation contract made by document, email, or any other suitable form of communication that may be used as evidence. D) Publish the corresponding registration number of the real estate operator in every offer. E) Maintain confidentiality in accordance with the personal data protection law. F) Provide truthful information to potential interested parties about the offered products, especially the price, payment methods, and terms accepted. G) Comply with current tax, social security, and anti-money laundering regulations.

## Prohibiciones para los operadores

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. 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.

## Prohibitions for Operators

A) Undertake actions and especially advertising that may mislead regarding the characteristics of the property involved in the transaction, the conditions of the offer, or the terms of its contract. B) Seek clients through means incompatible with the decorum, dignity, and probity of the profession. C) Retain documentation or assets belonging to their principals. D) Carry out acts inherent to real estate activity and claim fees when the operator is not authorized or qualified by the client.

## **Operadores que ofrezcan servicios de arrendamiento por temporada a turistas**

A los efectos previstos en la de regulación de la actividad turística, 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 (como ser, la inscripción ante dicho Ministerio).

## **Operators Offering Seasonal Rental Services to Tourists**

For the purposes of regulating tourist activity, real estate operators offering seasonal or temporary property rentals to tourists will be considered tourist real estate service providers. They must comply with the requirements set by the Ministry of Tourism (e.g., registration with the Ministry).

## Sancciones

Toda persona que infrinja las disposiciones de la ley podrá ser sancionada por el MEF. 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 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 y un máximo de 500.000 UI según las circunstancias del caso y la conducta.

## Sanctions

Anyone who violates the provisions of the law may be sanctioned by the Ministry of Economy and Finance (MEF). Sanctions will be applied based on the severity of the violation and the violator's history, and will consist of, as applicable, a warning, observation, fine, or temporary suspension from the Register, which may not exceed three months. A final suspension will require a judicial decision with the authority of res judicata. Fines will range from a minimum of 1,000 UI to a maximum of 500,000 UI depending on the circumstances of the case and the conduct.



## Tasa

Finalmente, la ley crea 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 no podrá exceder de las 1.000 UR.

## Fees

Finally, the law creates a registration and re-registration fee for the National Register of Real Estate Operators. This fee is effectively for granting or renewing the status of real estate operator, which must be renewed every two years, complying with the requirements established by regulation. The fee amount may not exceed 1,000 UR.

*Quedamos a disposición para cualquier aclaración o ampliación del presente informe.*

*We remain available for any clarification or further explanation of this report.*



Dr. Agustín Texo | [atexo@bkzr.com.uy](mailto:atexo@bkzr.com.uy)