



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 019-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMQP

A : **Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Informe Final de Instrucción en relación al Procedimiento Administrativo Sancionador iniciado contra el Agente Inmobiliario, el Sr. Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-PN-MVCS, por la presunta comisión de la infracción tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REFERENCIA : a) Escrito s/n de fecha 26 de abril del 2022
b) Informe Técnico Legal N°010-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMQP, del 06 de julio del 2022.
c) Oficio N°508-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, del 12 de julio del 2022.
d) Carta s/n ingresada el 25 de julio del 2022
e) HT 48835-2022

FECHA : San Isidro, 23 de agosto de 2022

Me dirijo a usted en relación al Procedimiento Administrativo Sancionador iniciado mediante la notificación del Oficio de la referencia c), contra el Agente Inmobiliario, el Sr. Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-PN-MVCS, por la presunta comisión de la infracción tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (en adelante, la Ley N° 29080).

I. BASE LEGAL:

- Código Civil.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Ley N° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA.
- Reglamento de la Ley N° 29080, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 010-2016-VIVIENDA

II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Con Escrito s/n ingresado el 26 de abril del 2022 las señoras Aida Rossana Patiño García, con D.N.I. N° 07787451 y María Amparo Aza Zevallos, con D.N.I. N° 08241637, en calidad de Agentes Inmobiliarias, con Códigos N° 00729-PN-MVCS y N° 00726-PN-MVCS, respectivamente, (en adelante, **las Denunciantes**), interponen una denuncia contra el Agente Inmobiliario, el señor Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

PN-MVCS, (en adelante, **el Sr. Velásquez**) por la presunta comisión de la infracción de **"Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia"** tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- 2.2 Mediante los Oficios N° 295-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, N° 296-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, N° 297-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, N° 298-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 299-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, notificados con fecha 06 de mayo del 2022 a la Sra. Aida Rossana Patiño García, la Sra. María Amparo Aza Zevallos, el Sr. Eduardo Guillermo Morales Ferreyros, el Sr. Víctor Hugo Morales Ferreyros y la empresa Inversiones Morraspi S.A.C., respectivamente; y, el Oficio N° 300-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, notificado con fecha 09 de mayo del 2022 al Sr. Pablo Javier Velásquez Gallegos, la Dirección de Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora¹ requirió información adicional en relación a los hechos materia de denuncia.
- 2.3 Con escrito s/n, del 10 de mayo del 2022, las denunciantes atendieron los Oficios N° 295-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 296-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, remitiendo información adicional en relación a los hechos materia de denuncia.
- 2.4 Con escritos s/n, ingresados con fecha 13 de mayo del 2022, los señores Eduardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros atendieron los Oficios N° 297-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV y N° 298-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, remitiendo información adicional en relación a los hechos materia de denuncia.
- 2.5 Mediante el Oficio N° 395-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, notificado el 06 de junio del 2022, se le requirió a la señora Aida Rossana Patiño García que presente la Minuta de Compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- 2.6 Con fecha 08 de junio del 2022, la señora Aida Rossana Patiño presentó la Carta N° 002-2022, a través de la cual adjuntó la Minuta de Compraventa solicitada.
- 2.7 Mediante el Informe Técnico Legal N°010-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMQP, del 06 de julio del 2022, se concluye que el **denunciado Agente Inmobiliario, el señor Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-PN-MVCS** a la fecha, habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa del inmueble ubicado en la Calle

¹ Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Artículo 255.- Procedimiento sancionador

Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ciñen a las siguientes disposiciones:

(...)

2. Con anterioridad a la iniciación formal del procedimiento se podrán realizar actuaciones previas de investigación, averiguación e inspección con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen su iniciación. (...)



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.

2.8 Con fecha 19 de julio del 2022, se notificó al Sr. Velásquez el Oficio N° 508-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, a través del cual se inicia el Procedimiento Administrativo Sancionador en su contra, por la presunta comisión de la infracción de "*retener indebidamente dinero de las partes*" tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Vivienda, Ley N° 29080 y que sería sancionada con una suspensión de hasta por un (01) año del registro de Agentes Inmobiliarios, al ser la primera vez que se habría cometido la conducta infractora, según lo previsto en la Tabla de Infracciones y Sanciones del Anexo I del Reglamento de la Ley N° 29080, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2016-VIVIENDA.

2.9 Mediante Carta s/n, ingresada el 25 de julio del 2022, el Sr. Velásquez presenta sus descargos contra la Imputación de Cargos descrita en el Oficio N° 508-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV.

III. ANÁLISIS

3.1. La potestad sancionadora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ley N° 30156 establece como una de sus funciones generales, cumplir y hacer cumplir el marco normativo relacionado al ámbito de su competencia, **ejerciendo la potestad sancionadora** y coactiva, cuando corresponda.

En esa misma línea, el artículo 11° de la Ley N° 29080 establece lo siguiente:

"Artículo 11.- Sanción administrativa al Agente Inmobiliario

*Confiérese facultad sancionadora al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que aplique las sanciones administrativas a los **Agentes Inmobiliarios que incurran en las infracciones contenidas en el artículo 8.** (...)"*

(lo resaltado es nuestro)

Ahora bien, el numeral 254.1. del artículo 254° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG) establece lo siguiente:

Artículo 254.- Caracteres del procedimiento sancionador

254.1 Para el ejercicio de la potestad sancionadora se requiere obligatoriamente haber seguido el procedimiento legal o reglamentariamente establecido caracterizado por:



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

1. *Diferenciar en su estructura entre la autoridad que conduce la **fase instructora** y la que decide la aplicación de la sanción. (...)*

(lo resaltado es nuestro)

Asimismo, el artículo 255 del TUO de la LPAG establece lo siguiente:

"Artículo 255.- Procedimiento sancionador

Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ciñen a las siguientes disposiciones:

1. *El procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia.*

2. *Con anterioridad a la iniciación formal del procedimiento se podrán realizar actuaciones previas de investigación, averiguación e inspección con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen su iniciación.*

3. *Decidida la iniciación del procedimiento sancionador, la autoridad instructora del procedimiento formula la respectiva notificación de cargo al posible sancionado, la que debe contener los datos a que se refiere el numeral 3 del artículo precedente para que presente sus descargos por escrito en un plazo que no podrá ser inferior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de notificación.*

4. *Vencido dicho plazo y con el respectivo descargo o sin él, la autoridad que instruye el procedimiento realizará de oficio todas las actuaciones necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la existencia de responsabilidad susceptible de sanción.*

5. *Concluida, de ser el caso, la recolección de pruebas, la autoridad instructora del procedimiento concluye determinando la existencia de una infracción y, por ende, la imposición de una sanción; o la no existencia de infracción. La autoridad instructora formula un informe final de instrucción en el que se determina, de manera motivada, las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de sanción; y, la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción, según corresponda*

(...)"

Sobre el particular, los artículos 29 y 30 del Reglamento de la Ley N° 29080, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2016-VIVIENDA (en adelante, Reglamento de la Ley N° 29080), establecen lo siguiente:

"Artículo 29.- Procedimiento Sancionador

29.1 *El procedimiento sancionador se inicia de oficio o por denuncia de parte.*

29.2 *Las denuncias son presentadas de forma verbal directamente ante la DGPRVU o mediante comunicación escrita dirigida a la DGPRVU.*

29.3 *Las denuncias de parte o de oficio se presentan de acuerdo a la información*



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

contenida en el Anexo II.

Artículo 30.- Desarrollo del Procedimiento sancionador

Fase de Inicio del Procedimiento Sancionador

30.1 La DGPRVU recibe la denuncia o las actuaciones de oficio y las remite a la DV, a más tardar al día hábil siguiente de su presentación.

30.2 La DV precalifica la denuncia, determina la imputación de los cargos y emite un Informe que contiene la calificación de las infracciones en las que habría incurrido y la sanción que podría corresponder; debiendo remitir dicho informe a la DGPRVU.

(...)"

3.2. Análisis de los hechos materia de denuncia

Conforme se ha señalado en el Oficio N° 508-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, se le notificó al señor Velásquez, la Imputación de Cargos en tanto que, a la fecha habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa, realizada el 23 de febrero del 2022, del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.

En relación a los hechos descritos anteriormente, el señor Velásquez presenta con fecha 25 de julio del 2022 la carta s/n, a través de la cual manifiesta lo siguiente:

1. En ningún momento se ha actuado de mala fe, ni retenido indebidamente dinero de las partes. Asimismo, que es política de su grupo de trabajo en todo este tiempo no compartir alguna comisión.
2. No reconoce lo mencionado por la denunciante con fecha 05 de octubre del 2021.
3. Las denunciantes aparecieron en la operación de compraventa a pedido del dueño de la empresa Morraspi S.A.C., porque según él no tenía tiempo de llevar documentación. Asimismo, menciona que en ningún momento hubo acuerdo alguno o contrato de esta designación, ni contrato con las denunciantes de compartir comisión alguna.
4. El contrato de corretaje de fecha 22 de abril del 2021 solo fue firmado entre el mismo señor Velásquez y los señores Estuardo y Víctor Morales Ferreyros.

Al respecto, el artículo 140 del Código Civil peruano define al Acto Jurídico, como se cita a continuación:

Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

3.- Fin lícito.

4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

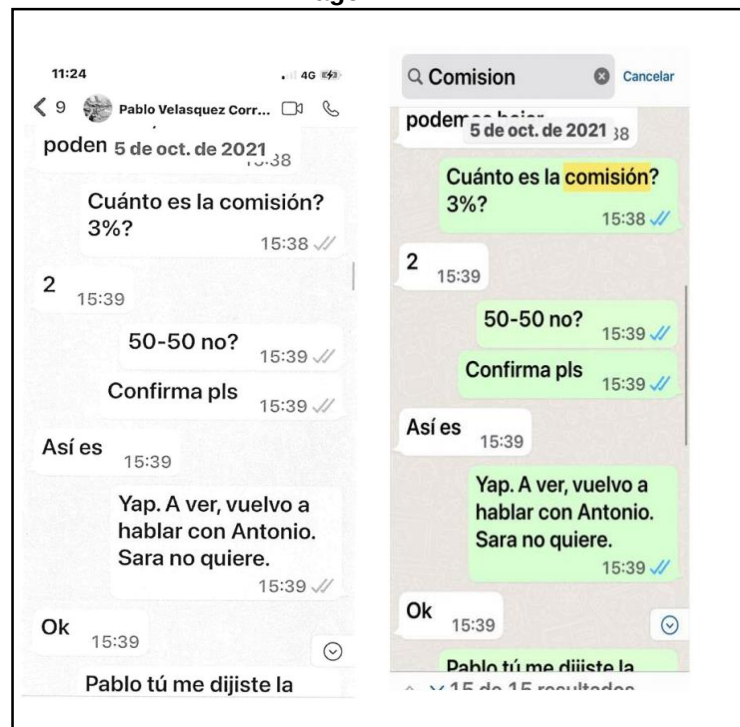
Adicionalmente, el artículo 143 del Código Civil peruano establece que cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

Así pues, el principio en materia de forma contractual en el Código Civil es el de plena libertad, salvo que la ley exija el cumplimiento de determinada forma "para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato".²

Ahora bien, de la Ley N° 29080 y su Reglamento no se verifica que se exija algún tipo de forma para los acuerdos que puedan adoptar dos o más agentes inmobiliarios, mientras estén prestando servicios en el marco de una transacción (venta, alquiler, etc) de un bien inmueble; en ese sentido, no es obligatorio que dichos acuerdos se plasmen en una determinada forma para que puedan generar obligaciones para las partes.

En el caso particular, se visualiza en la Imagen N° 1 del presente Informe que las denunciante presentaron como medio probatorio una conversación vía mensajería de texto, con fecha 05 de octubre del 2021, a través del aplicativo *Whatsapp*, en el cual se le consulta al denunciado acerca de cuánto sería el monto total de la comisión y cuánto le correspondería a cada parte, como se visualiza a continuación:

Imagen N° 1



Asimismo, de la revisión de los medios probatorios presentados por las denunciante, se observa la Copia Simple de Escrito del 19 de abril del 2022, a través del cual la empresa Inversiones Morraspi S.A.C. manifiesta que las denunciante y el denunciado participaron en la operación de

² Díez-Picazo, Luis y Antonio Gullón. Sistema de Derecho Civil. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1999, vol. II, p. 47.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica N° 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en calidad de Agentes Inmobiliarios. Asimismo, en el mencionado documento, la empresa manifiesta reconocer que existía un compromiso del denunciado a entregar el 50% del total de la comisión recibida a las denunciantes. (Anexo del escrito s/n, del 10 de mayo del 2022).

En consecuencia, considerando los artículos 140 y 143 del Código Civil, se entiende que sí habría existido un acuerdo entre las denunciantes y el **Sr. Velásquez** para la distribución de un 50% de la comisión recibida por concepto de prestación de servicios en calidad de agentes inmobiliarios.

De otro lado, el **Sr Velásquez** señala en sus descargos que no es política de la empresa en la cual trabaja de compartir comisiones; sin embargo, de la revisión de las conversaciones (presentadas por las denunciantes como medios probatorios) vía mensajería de texto a través del aplicativo whatsapp en el periodo comprendido entre el 16 de febrero y 12 de abril del 2022 (Imágenes N° 2 al N°8), se verifica no solo que las coordinaciones entre el denunciado y las denunciantes para la firma del contrato han sido frecuentes, sino que también se observa que cuando las denunciantes le consultan acerca de la fecha en que se realizará el pago del comisión, éste no niega que exista tal acuerdo entre él y las denunciantes:

Imagen N° 2





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Imagen N°3

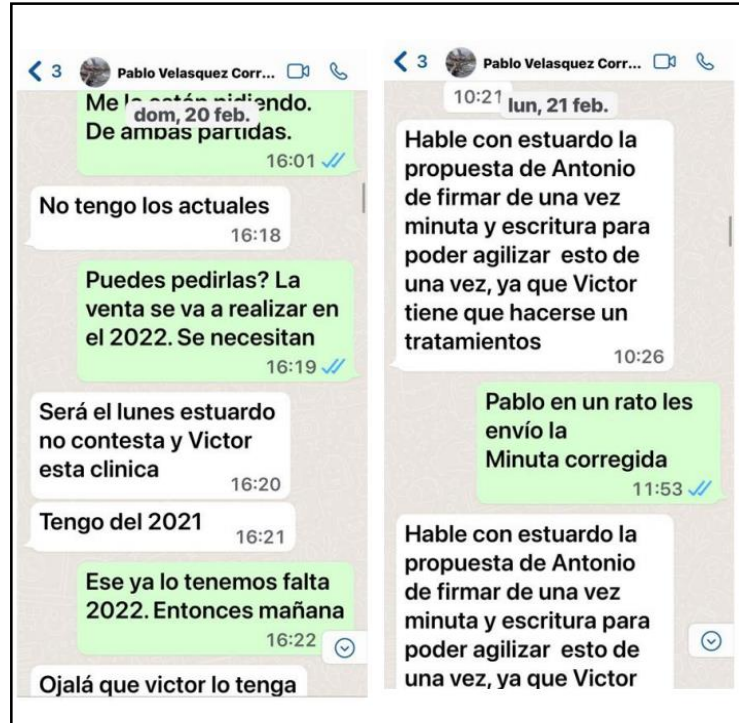
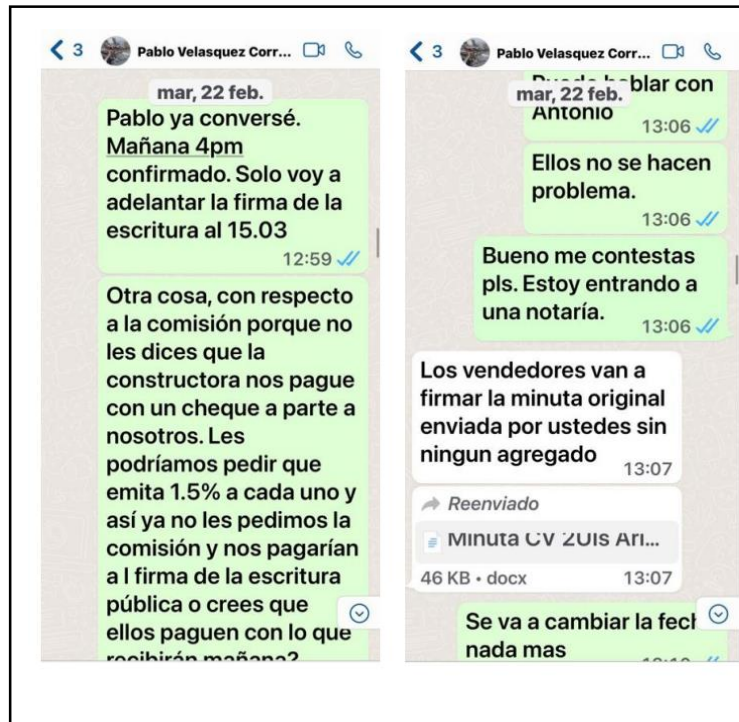


Imagen N° 4





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

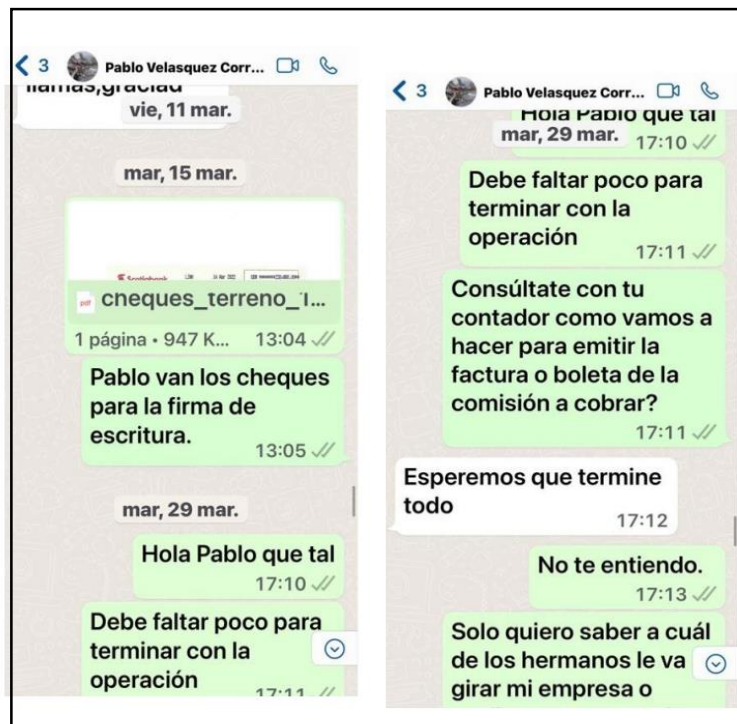
Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Imagen N° 5



Imagen N° 6





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Imagen N° 7

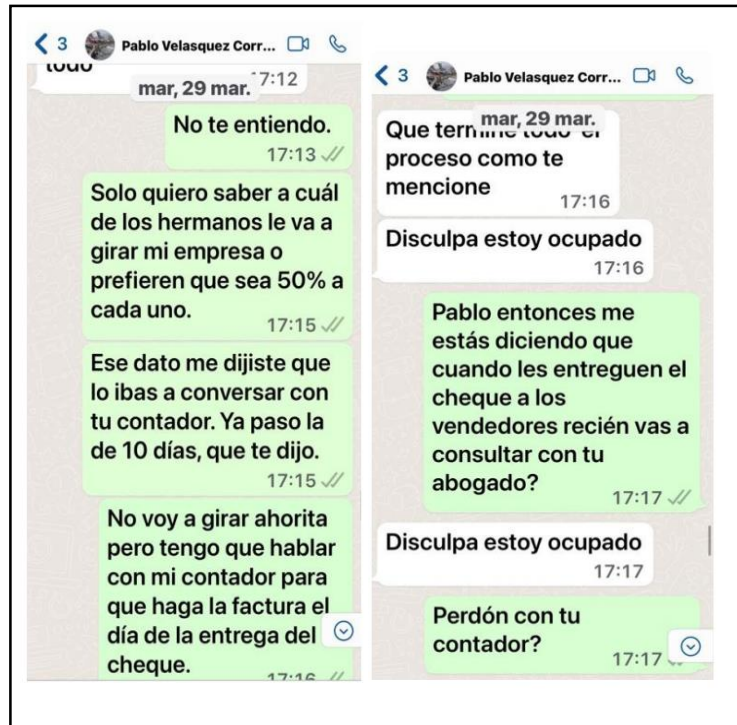
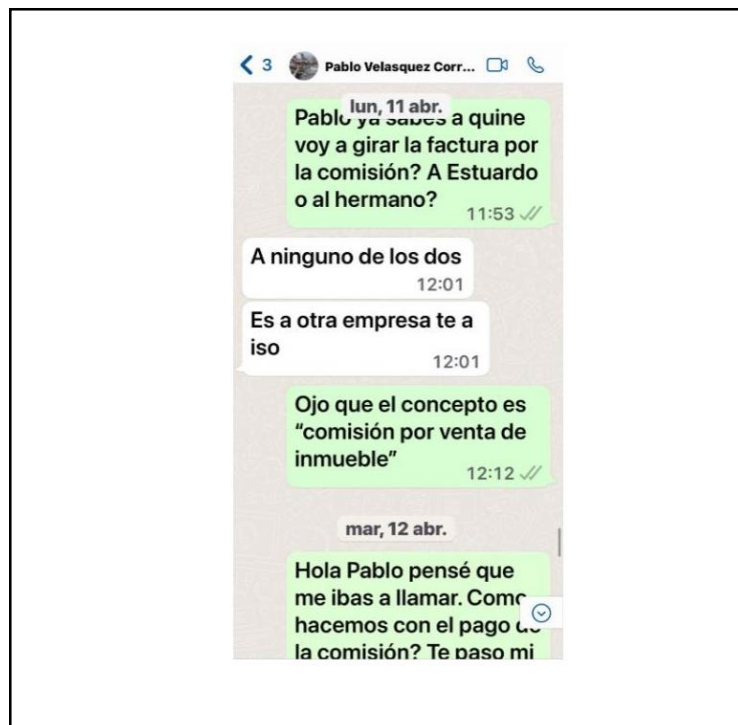


Imagen N° 8





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Es importante revisar que, de la lectura de los descargos presentados por el **Sr. Velásquez**, no se observa que se haya pronunciado directamente sobre las capturas de pantallas de las conversaciones de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.

Así pues, de la revisión de los medios probatorios presentados por las denunciantes, se observan los siguientes hechos:

1. Con fecha 05 de octubre del 2021, a través del aplicativo *WhatsApp* las denunciantes y el denunciado habrían acordado repartir entre ambas partes el 50 % de la comisión recibida, la misma que sería el 3% del precio de la compraventa realizada por la empresa Inversiones Morraspi S.A.C. (**La Compradora**) del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y de propiedad de los señores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros el señor Víctor Hugo Morales Ferreyros (**Los Vendedores**). De la revisión de los documentos, se visualizaron los siguientes medios probatorios:
 - Captura de pantalla de conversación vía mensajes de texto en el aplicativo *WhatsApp* del 05 de octubre del 2021, en el cual se visualiza a las denunciantes acordando con el denunciante repartir entre ambas partes el 50% de la comisión recibida. (Anexo del escrito s/n, del 10 de mayo del 2022)
 - Copia simple de Escrito del 19 de abril del 2022, a través del cual la empresa Inversiones Morraspi S.A.C. (**La Compradora**) manifiesta que las denunciantes y el denunciado participaron en la operación de compraventa, en calidad de Agentes Inmobiliarios. Asimismo, en el mencionado documento, la empresa manifiesta reconocer que existía un compromiso del denunciado a entregar el 50% del total de la comisión recibida a las denunciantes. (Anexo del escrito s/n, del 10 de mayo del 2022)
 - Copia Simple de Contrato de Corretaje del 27 de abril del 2021, suscrito entre Los Vendedores y el Denunciado, y en cuya cláusula séptima se establece que los señores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros pagarán al Corredor, es decir al Denunciado, la comisión de 3% del precio de la venta del Inmueble, en caso que se realice la operación. **Asimismo, se especificó que dicho pago se efectuaría al momento de la suscripción del contrato de compraventa.** (Anexo de los escritos s/n, ingresados con fecha 13 de mayo del 2022)
2. Con fecha 23 de abril del 2022, se suscribió el contrato de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica N° 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, como se visualiza en los siguientes medios probatorios:
 - Copia Simple de Escrito del 19 de abril del 2022, a través del cual la empresa Inversiones Morraspi S.A.C. (**La Compradora**) manifiesta que el Contrato de Compraventa fue suscrito el 23 de febrero del 2022.
 - Copia Simple de Minuta de Compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas,



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, suscrito y certificado notarialmente el 23 de febrero del 2022.

3. Hasta la fecha el denunciado habría incumplido con entregar a las denunciantes el 50% de la comisión recibida de los señores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, en calidad de Vendedores, por la compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con lo cual el denunciado, en calidad de Agente Inmobiliario, habría retenido indebidamente el dinero entregado por las partes, como se visualiza en los escritos s/n, ingresados con fecha 13 de mayo del 2022, con Hoja de Trámite N° 00048835-2022, a través de los cuales los señores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros manifiestan que con fecha 13 de abril del 2022 haber cumplido con pagar al denunciado la comisión acordada en el Contrato de Corretaje del 27 de abril del 2021.

Ahora bien, el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080 tipifica como infracción administrativa de los Agentes Inmobiliarios, **retener indebidamente** cualquier documento o **cantidad de dinero de las partes** o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.

Asimismo, los artículos 24 y 25 del Reglamento de la Ley N° 29080 señalan lo siguiente:

Artículo 24.- Infracciones

Se consideran infracciones del Agente Inmobiliario, sea persona natural o jurídica, a las acciones u omisiones que contravienen los deberes y obligaciones asumidas en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria, prohibiciones y demás normatividad sobre la materia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley.

Artículo 25.- Sanciones

25.1 Los Agentes Inmobiliarios son sancionados administrativamente, previo procedimiento sancionador, por el incumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio de sus funciones.

25.2 Las sanciones aplicables al Agente Inmobiliario son las siguientes:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa hasta por la suma equivalente de cinco (05) UIT.
- c) Suspensión hasta por un (01) año del Registro del Agente Inmobiliario.
- d) Cancelación definitiva del Registro del Agente Inmobiliario.

25.3 El cumplimiento de la sanción por el infractor no significa la convalidación de la situación irregular, debiendo el infractor cesar de inmediato las acciones u omisiones que originaron la sanción.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

25.4 Las infracciones y sanciones están contenidas en el Anexo I del Reglamento, y se aplican sin atender necesariamente el orden correlativo señalado."

(lo resaltado es nuestro)

Asimismo, en el Anexo I del citado Reglamento se detalla la Tabla de Infracciones y Sanciones, como se visualiza a continuación:

**ANEXO I
INFRACCIONES Y SANCIONES**

SANCIONES FALTAS	Amonestaciones	Multa hasta por la Suma de equivalente de cinco (5) UITs	Suspensión hasta por un (1) año del Registro del Agente Inmobiliario	CANCELACIÓN definitiva del Registro del Agente Inmobiliario
Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con inscripción en el Registro del Agente Inmobiliario.	1º vez	2º vez		
Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con la renovación vigente.		1º vez	2º vez	3º vez
Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria de intermediación, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes	1º vez	2º vez	3º vez	
Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.			1º vez	2º vez
Retener indebidamente algún documento original, certificado, legalizado o fedateado.			1º vez	2º vez
Retener indebidamente dinero de las partes.			1º vez	2º vez
Utilizar con otros fines los fondos que recibe.			1º vez	2º vez
Remitir información falsa de las operaciones inmobiliarias de intermediación en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.		1º vez	2º vez	
Remitir información incompleta de las operaciones inmobiliarias de intermediación en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.	1º vez	2º vez	3º vez	

Así pues, en concordancia con la Tabla de Infracciones y Sanciones del Anexo I del Reglamento de la Ley N° 29080, se observa que, entre las infracciones tipificadas en el numeral 4 del artículo 8 de la citada Ley, constituye infracción administrativa retener indebidamente dinero de las partes, la misma que se sanciona con una suspensión de hasta por un año del registro de Agentes Inmobiliarios, cuando la conducta infractora es cometida por primera vez.

En consecuencia, de la revisión de los medios probatorios obrantes en el presente expediente, se verifica que **el Sr. Velásquez** habría incurrido en la presunta comisión de la infracción de "retener indebidamente dinero de las partes" tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, en tanto que a la fecha habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Victor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica N° 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.

3.3. Análisis de Culpabilidad

El **Principio de Culpabilidad**, previsto en el numeral 10 del artículo 248° del TUO de la LPAG, establece que **la responsabilidad administrativa es subjetiva**, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

Con relación a la culpabilidad del administrado, el tratadista ALEJANDRO NIETO, señala que "[...] actúa con culpa o imprudencia (o negligencia) el que realiza un hecho típicamente antijurídico, no intencionadamente sino por haber infringido un deber de cuidado que personalmente le era exigible y cuyo resultado debía haber previsto [...]", por lo que "[...] la culpa consiste, en definitiva, en no haber previsto lo que debía preverse y en no haber evitado lo que debía evitarse"³.

Del mismo modo, la profesora ANGELES DE PALMA DEL TESO, precisa que "el grado de diligencia que se impone desde el Derecho Administrativo Sancionador estará en función de diversas circunstancias: a) el tipo de actividad, pues ha de ser superior la diligencia exigible a quien desarrolla actividades peligrosas; b) actividades deben ser desarrolladas por profesionales en la materia; c) actividades que requieren previa autorización administrativa", y que "actúa de forma culposa o imprudente la persona que, al desatender un deber legal de cuidado, no se comporta con la diligencia que le es exigible y realiza (de forma no dolosa o intencionada) la conducta tipificada como infracción, siendo tal hecho previsible y evitable. Por tanto, la culpa o imprudencia supone la inobservancia de la diligencia exigible. La infracción de una norma de cuidado mediante un actuar negligente, de cuidado, imprevisor, que lleva a la persona a realizar una conducta constitutiva de infracción. En consecuencia, estamos ante una infracción administrativa negligente cuando la conducta típica debida ha sido debida a la falta de diligencia exigible o a la vulneración de la norma de cuidado"⁴.

Por lo cual, la culpa o imprudencia supone la inobservancia de la diligencia exigible. La infracción de una norma de cuidado mediante un actuar negligente, de cuidado, inadvertido que lleva a la persona a realizar una conducta constitutiva de infracción. En consecuencia, estamos ante una infracción administrativa negligente cuando la conducta típica debida ha sido por la falta de diligencia exigible o a la vulneración de la norma de cuidado.

Sobre el caso particular, corresponde recalcar que el artículo 168 del Código Civil dispone que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

En esa misma línea de razonamiento, el artículo 1362 del Código Civil establece que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Asimismo, el literal d del artículo 21 del Reglamento de la Ley N°29080 establece que es deber del Agente Inmobiliario ejercer con idoneidad, honestidad y ética profesional sus funciones inmobiliarias.

³ Alejandro Nieto. El Derecho Administrativo Sancionador. (Madrid: Tecno, 2012), pág. 392.

⁴ Ángeles de Palma del Teso. El principio de culpabilidad en el Derecho Administrativo Sancionador. (Madrid: Tecnos, 1996), pág. 35.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Así pues, existe un deber de diligencia por parte del Agente Inmobiliario de cumplir con las obligaciones nacidas de los acuerdos pactados, incluidos aquellos suscritos con otros colegas agentes inmobiliarios, en el marco de la transacción (venta, alquiler, etc) de un bien inmueble; una interpretación en contrario significaría que el MVCS, en su calidad de autoridad que inscribe y supervisa a los Agentes Inmobiliarios, permita que éstos realicen acciones que atentan contra la buena fe, la cual debe existir en toda transacción en el sector inmobiliario.

Ahora bien, como se señaló en el numeral 3.2. del presente Informe, en el presente caso el **Sr. Velásquez**, en su calidad de Agente Inmobiliario, habría incurrido en la presunta comisión de la infracción de "*retener indebidamente dinero de las partes*" tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, en tanto que a la fecha habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.

De lo señalado anteriormente, se observa que era previsible y materialmente posible que el **Sr. Velásquez** cumpla con entregar a las denunciante la parte de la comisión que les correspondía según lo pactado.

En consecuencia, se evidencia que el Agente Inmobiliario, el **Sr. Velásquez** no habría actuado con diligencia necesaria con lo cual se encontraría acreditada su responsabilidad administrativa en la comisión de la infracción tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, por los hechos señalados anteriormente.

3.4. Propuesta de Sanción.

Al haberse determinado que, el **Sr. Velásquez**, en su calidad de Agente Inmobiliario, habría incurrido en la presunta comisión de la infracción de "*retener indebidamente dinero de las partes*" tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, en tanto que a la fecha habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica N° 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*, corresponde aplicar la sanción de suspensión de hasta por un (01) año del Registro de Agente Inmobiliario, según lo previsto en el Anexo I del Reglamento de la Ley N° 29080.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

3.5. Conclusiones y recomendaciones.

- Por lo expuesto, la Dirección Vivienda, en su calidad de Autoridad Instructora, ha determinado que en el presente procedimiento existen suficientes medios de prueba que acreditarían la responsabilidad administrativa del **Agente Inmobiliario, el Sr. Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-PN-MVCS**, en tanto que habría incurrido en la presunta comisión de la infracción de *"retener indebidamente dinero de las partes"* tipificada en el numeral 4 del artículo 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en tanto que a la fecha habría retenido indebidamente la totalidad del pago realizado a su persona con fecha 13 de abril del 2022 por concepto de comisión por los servicios prestados como Agente Inmobiliario a los señores vendedores Estuardo Guillermo Morales Ferreyros y Víctor Hugo Morales Ferreyros, durante la operación de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Arica N° 415 y 417, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características constan en la Ficha N° 273956 y su continuación en la Partida N° 41667605 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y la Ficha N° 273957 y su continuación en la Partida N° 41667613 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y que, por lo tanto, no habría cumplido con entregar a las Agentes Inmobiliarias Aida Rossana Patiño García, con Código de Registro N° 00729-PN-MVCS, y María Amparo Aza Zevallos, con Código de Registro N° 00726-PN-MVCS, el 50% de la comisión recibida, según lo que se habría pactado el 05 de octubre del 2021, a través del servicio de mensajería de texto del aplicativo *Whatsapp*.
- En tal sentido, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del Reglamento de la Ley N° 29080, y considerando el análisis realizado en el numeral 3.4. del presente Informe, se propone la aplicación de la sanción de **suspensión temporal sobre el Agente Inmobiliario, el Sr. Pablo Javier Velásquez Gallegos, con Código de Registro N° 05586-PN-MVCS por un periodo de un (01) año del registro de Agente Inmobiliario, contado a partir del día siguiente de la notificación de la Resolución Directoral emitida por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo.**
- En virtud a lo dispuesto en el artículo 182° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, corresponde señalar que el presente Informe Final de Instrucción no tiene carácter vinculante.

Se recomienda remitir el presente Informe a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo para los fines de su competencia.

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por:
HILARIO PINTO Jorge Luis FAU
20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2022/08/23 17:03:57-0500

JORGE LUIS HILARIO PINTO
Arquitecto

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: QUISPE PALOMINO Aurelia
Maritza FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/08/23 15:16:35-0500

AURELIA MARITZA QUISPE PALOMINO
Abogada

VISTO BUENO



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: HUAPAYA
ARIAS Jorge Antonio FAU
20504743307 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2022/08/23 18:15:43-0500

Documento firmado digitalmente
Arq. JORGE ANTONIO HUAPAYA ARIAS
Director
Dirección de Vivienda